

Välkommen till Brf Näsbyallé!

(2024-10-04)

Detta dokument finns också på

www.brfnasbyalle.se

I det här häftet har vi samlat fakta och ordningsregler om sådant som vi tror kan vara bra att känna till för Dig som är medlem i föreningen.

Om Du tycker att något är oklart eller att någon information saknas, kontakta någon i styrelsen.

A

Andelstal

Andelstalen anger i procent Din andel av föreningens gemensamma egendom och omkostnader.

Andrahandsupplåtelse

Styrelsen är restriktiv när det gäller att bevilja andrahandsupplåtelse. Som skäl godtas t ex beordrat arbete eller studier på annan ort.

Styrelsen kan godkänna uthyrning på högst ett år i taget.

Om Du vill hyra ut Din lägenhet måste Du begära tillstånd av styrelsen. Blankett finns på www.sbc.se Av Din ansökan skall framgå skälet till uthyrningen och hur länge den skall pågå. Ange namn, personnummer och telefonnummer till andrahandshyresgästen.

Policy för andrahandsuthyrning:

- Uthyrning beviljas högst ett år i taget
- Vid ny hyresgäst tillämpas en provperiod på tre månader
- Avgift tas ut enligt föreningens stadgar
- Uthyrning till egna barn - ingen maxtid tillämpas
- Uthyrning för studier på annan ort: ett år i taget så länge utbildning pågår. Avsikten ska vara att medlem på nytt bosätter sig i lägenheten

- Uthyrning för militärtjänst: ett år i taget, max fem år (tex FN-tjänst)
- Uthyrning för provsamboende: max två år
- Uthyrning för arbete på annan ort: max tre år
- Uthyrning pga av dåligt marknadsläge för försäljning: maximalt ett år efter uppvisade försök att sälja
- Uthyrning under dödsbo-tid: maximalt tre år. Ifall det finns enbart 1 dödsbo-delägare ska ny medlem inträda senast sex månader efter att bouppteckning är gjord (tre-års regeln gäller ej)
- Uthyrning ej under tre månader. Inget Rbnb
- Korttidsuthyrning får utnyttjas max tre gånger under 5 år

OBS! Om Du hyr ut Din lägenhet utan styrelsens godkännande, riskerar Du att förlora den enligt bostadsrättsföreningens stadgar.

Tänk på att utforma kontraktet så att Du inte förlorar rätten till lägenheten.

Andrahandshyresgäst måste teckna hemförsäkring.

Avgift

För att täcka föreningens kostnader måste varje medlem betala en avgift som bestäms av styrelsen och utgår i proportion till andelstalet.

Avlopp

Du kan hjälpa till med att hålla våra avloppsstammar i skick genom att 1) torka ur fett innan disk 2) ibland hålla en kastrull kokande vatten i avloppet gärna uppblandat med maskindiskmedel och

3) spola inte ner något som kan orsaka stopp, speciellt kan våtservetter och babywipes snabbt täppa till då de inte löses upp.

Avstängning av vatten

I varje lägenhet finns avstängningskranar för kall- och varmvatten, sk Ballofixer. Dessa finns både i kök och badrum. Stäng av vattnet ifall det finns risk för vattenskada.

B

Balkong

Tänk på att placera blomlådor **innanför** räcket om Du har en balkong där människor passerar.

Du hålls ansvarig om en olycka händer pga nedfallande föremål. Du får inte mata fåglar eller skaka mattor från balkongen. Det är inte tillåtet att grilla på balkongen ej heller att måla balkonggolvet.

Brand

Om brand uppstår:

- ta dig ut om du kan. Gå ej ut i rökfylld trapphus!
- Varna grannar
- Larma räddningstjänsten 112
- Stäng dörrar efter dig så att inte extra syre når brandhärden

Brandskydd

9 av 10 som omkommer i bränder i hemmet hade inte brandvarnare. Enligt våra stadgar är du som medlem skyldig att ha **fungerande brandvarnare**, helst en i varje rum.

De säkraste är de som har inbyggt batteri (ej utbytbar), de håller i 10 år och sedan är det dags att byta i vilket fall som helst då sensorer åldras.

Komplettera med en **eldsläckare och brandfilt**.

Var försiktig med eld och ljus. De flesta bränder är orsakade av slarv med eld.

Det är ej tillåtet att förvara brännbara vätskor, färg eller gas i förråden.

Bredband

Föreningen har ett eget fastighetsnät där du har tillgång till bredband, IP-telefoni och TV. Leverantör för närvarande är Ownit. Uttag för nätet finns i din hall och du behöver en router, förslagsvis från Ownit. Beställ från Ownit och aktivera enligt deras instruktioner. Avgiften för bredband ingår i månadsavgiften. Vill du köpa IP-telefoni eller TV-paket, se Ownits prislista.

TV finns också tillgängligt med 15 kanaler via Coax-uttaget (antenn-uttag) i din lägenhet. Detta levereras av ComHem och avgiften för dessa kanaler ingår i månadsavgiften. Du kan också använda bredband via ComHem/Coax men då kostar det extra.

Sammanfattningsvis: fri surf och 15 TV-kanaler ingår i månadsavgiften.

Cyklar

kan förvaras i cykelrum i källaren. Cyklar får ej ställas i entréerna.

E

El

Föreningen har så kallad gemensam el vilket innebär att alla lägenheter är anslutna till föreningens elabonnemang och med individuell mätning. Detta gör att de flesta fasta abonnemangsavgifter är en per fastighet istället för en per lägenhet. Fakturering av el görs av vår ekonomiske förvaltare och aviseras på samma sätt som månadsavgiften.

F

Fastighetsskötare

Fastighetsskötaren sköter hus och tomt och hjälper dessutom till med:

Byte av packningar
Rensning av avlopp

I dessa fall svarar föreningen för arbetet och kostnaderna.

Felanmälan

Felanmälan kan göras via mailfunktionen på www.brfnäsbyalle.se Du kan även göra felanmälan till ordförande/vice ordförande. Vid akut skada, se journummer vvs i porten. Genom felanmälan anmäler Du även fel i allmänna utrymmen, t ex tvättstuga eller trapphus.

Fönster och balkongdörrar

Hantera fönster och dörrar med försiktighet för att de inte ska bli skadade. Vid fönster tvätt - häng inte i fönstret, du kan skada gångjärnen. Ytterbågen är fäst i innebågen med glidskenor. Det är viktigt att dessa är helt nere i sitt fäste, annars blir fönstret/dörren skev och svår att stänga. Om fönstret/dörren används ofta kan glidskenan ”äta” sig ur sitt läge. Kolla detta och återställ! Glidskenan i överkant på balkongdörren kan ibland behöva smörjas.

Försäkring

Föreningen har en egen försäkring för fastigheten inklusive ansvarsförsäkring för styrelsen.

Du som medlem ska teckna

hemförsäkring som täcker ditt lösöre och eventuella ansvarsfrågor vid skador. Du ska också ha ett **bostadsrättstillägg** som täcker dina ytskikt och egna installationer i lägenheten.

G

Garage och parkeringsplats

Om Du har bil vill Du kanske hyra ett garage eller parkeringsplats. Obs att garage och p-platser aldrig följer med vid försäljning av bostadsrätten. Det är inte tillåtet att hyra ut en garageplats eller parkeringsplats i andra hand. Hyreskontrakten slutar automatiskt att

gälla när kontraktsinnehavaren överlåter sin lägenhet. Du köar automatiskt med din medlemstid som köplats.

Du som har garage - använd det!

Grillning

Det är inte tillåtet att grilla på balkongerna.

Grovsopor se Återvinning

H

Hyra

Några av föreningens lokaler kan hyras ut till boende, affärsverksamhet etc.

J

Jour

Vid akuta fel av allvarligt slag, t.ex inför hot om översvämning, ring Lybecks rör AB, tel 08-758 89 87 . Försök i första hand kontakta någon i styrelsen

K

Kabel-TV

Se bredband

Kompost/matavfall

Se återvinning

Källarförråd

Finns till alla lägenheter och följer med vid överlåtelse av lägenhet. Förråden hör till lägenheterna och ligger i källarplanet. Alla förråd skall vara märkta med lägenhetsnummer. Även om Du för tillfället inte använder förrådet bör Du sätta lås på det, annars riskerar Du att någon annan lägger beslag på det vilket blir till besvär vid kommande överlåtelse.

L

Lekparker

Gör felanmälan om Du upptäcker att något på lekplatserna blivit förstört. Vänd Dig till styrelsen om Du har synpunkter på lekplatsernas utrustning, mm.

Lägg tillbaka leksaker i förvaringslåden.

M

Mattpiskning

får inte ske på balkongerna. Det finns särskilda mattpiskningsställningar i området.

Motioner

Motioner till föreningsstämman skall lämnas före mars månads utgång.

Motorcyklar och mopeder

får inte ställas i källargångar eller förråd bland annat pga brandfaran.

Månadsavgift

Vår ekonomiske förvaltare sköter avisering av månads-avgifter och hyror. Inbetalningskort sänds ut för tre månader i taget. Se vidare under **Avgift**

O

Ombyggnad

Ansök om tillstånd för ombyggnad hos styrelsen. Speciellt viktigt är detta vid renovering av kök och badrum. Inga förändringar av ventilationssystemet är tillåtna. Inga fläktar får anslutas till ventilationskanaler.

Som medlem är Du ansvarig för ändringar som görs i lägenheten. Anlita alltid fackman för arbeten i våtutrymmen, rörmokar- och el-arbeten!

Observera att vissa typer av förändringar inte kan accepteras av brandskäl. Stommen är dimensionerad så att en lägenhetsbrand inte skall sprida sig. Träpanel får inte läggas i någon större omfattning, t ex i tak.

Byggavfall ska forslas bort snarast och måste läggas minst 6 meter från fastigheten enligt brandsäkerhetsregler

Om skada skulle uppstå på byggnaden till följd av en ombyggnad i Din lägenhet så blir Du ansvarig gentemot föreningen.

Ordningsregler

fastställs av styrelsen (ingår i detta dokument)

Följande gäller för Brf Näsbyallé:

Var och en som bor i Brf Näsbyallé ingår i en gemenskap. Begär den hjälp Du behöver, ge den hjälp Du kan! Bidra till att göra det trivsamt att bo i området. Om Du anser att en granne bryter mot någon regel - prata med henne eller honom!

Vårda lägenheten väl och begagna den med aktsamhet. Behandla föreningens gemensamma egendom på samma sätt. Anmäl fel på dörrar mm. Boendekostnaden blir lägre om vi alla är varsamma.

Visa hänsyn till Dina grannar. Låt musik mm vara en angelägenhet bara för Dig och Dina gäster. Våra hus är tyvärr lyhörda och musik på hög ljudnivå ger störande vibrationer. Visa speciell hänsyn mellan kl 22.00 - 09.00 men var försiktig även dagtid.

Det är tillåtet att borra och spika i väggarna vardagar 07.30 - 19.00, lördagar och helgdagsaftnar 10.00-18.00, inte alls på söndagar och helgdagar.

Det är inte tillåtet att piska eller skaka mattor på balkongen. Ej heller att slänga snus eller fimpar på marken.

Mata inte fåglar från Din lägenhet eftersom det medför nedsmutsning och drar till sig råttor.

Placera inte torkmattor, cyklar, barnvagnar mm i trappuppgångar och portar ty det försvårar städningen och kan bli till hinder vid en brand eller försvåra för rörelsehindrade eller synskadade personer.

Placera inte kasserat material i källar-gångarna, det är förbjudet ur brandsäkerhetssynpunkt.

Lägg inte tidningspapper bindor, blöjor eller dyl i toaletten så att det blir stopp och översvämning i Din egen eller annans lägenhet. Kostnad för spolning av stopp som orsakats av medlem, bekostas av medlem

Knyt ihop soppåsen innan Du slänger den i sopskåpet. Lägg glas i behållare som finns utplacerade genom kommunens försorg.

Lägg returpapper (ej plastat papper, wellpapp eller kartonger i därför avsedda utrymmen/lådor, se vidare under återvinning!

Hundar och katter skall hållas kopplade och får inte rastas inom föreningens bostadsområde.

Rökning i trappuppgångar och portar är inte tillåten.

Sätt inte upp egna antenner för TV (inkl satellitantenner), radio eller dyl utanför lägenheten, på taket eller någon annanstans på huset, utan tillstånd av styrelsen (men detta hör väl till det förflutna..?)

Organisation

Brf Näsbyallé är en självständig juridisk person.

Föreningen bildades 1953.

Om Du vill ändra på något i föreningen kan Du lämna en motion till årsmötet. En motion kan behandla vad som helst och vara handskriven.

Motionerna skall lämnas till styrelsen före mars månads utgång.

Pappersinsamling

Se återvinning.

Portar

Portarna är alltid låsta. De kan alltid öppnas med nyckel. Mellan 06.00-21.00 också med kodlås.

R

Revision

Auktoriserad revisor granskar föreningens räkenskaper och styrelsens arbete.

En intern-revisor och en revisorsuppleant väljs på årsstämman - vanligen medlemmar i föreningen.

S

Stadgar

Anger hur föreningen och boendet skall bedrivas.

Styrelse

Styrelsen består av minst fyra ordinarie ledamöter som utses av stämman.

Mandattiden är vanligen 2 år.

Styrelseposterna fördelas internt inom styrelsen vid ett konstituerande möte i anslutning till årsstämman.

Styrelsen sammanträder ungefär en gång i månaden.

Ta kontakt med någon i styrelsen om Du har frågor, synpunkter eller förslag. På porttavlan framgår vilka som ingår i styrelsen.

Städning

Städning av entréer, trapphus, källargångar och tvättstugor utförs av ett städföretag en gång per vecka.

I mån av tid städar fastighetsskötaren utomhus. Hjälp till att hålla rent och snyggt ute och inne!

Stämman

Årsstämma hålls vanligen under maj och är det högsta beslutande organet i föreningen. Medlemmar har en röst per lägenhet även vid delat ägande. Stämman väljer styrelse, revisor och valberedning.

T

Trafik

För infarten till Örnstigen 31-23 gäller infart förbjuden utom för på-och avlastning. **Parkering är förbjuden.** Det är viktigt att Du lämnar gott om plats vid utfarterna eftersom utryckningsfordon, sopbilar och taxibilar skall kunna komma fram.

Blockera ej infarten till punkthusen.

Parkering endast på markerade platser och ej utanför varmgaragen.

Trädgård

Var rädd om planteringar, gräsmattor samt övriga gemensamma uteplatser.

De är till för allas trevnad.

Tvättstuga

Det finns två tvättstugor, en i Örnstigen 33 och en i källaren på Örnstigen 31. I tvättstugan finns anslag med bruksanvisningar för maskinerna. Om Du är tveksam om hur något fungerar i tvättstugan - fråga en granne eller ring till någon i styrelsen.

Bokning görs via dator/surfplatta/smartphone eller med en speciell 'tagg' vid skärmen i tvättstugan. Bokad tid förfaller om Du inte har börjat tvätta inom en halvtimme efter den tid du bokat.

Observera att tvättmaskinerna ej får/kan användas före kl 09.00 eller efter kl 19.00 på söndagar.

Den lilla tvättmaskinen i 33:ans tvättstuga används utan föregående bokning.

Torkrummen skall tömmas senast 45 min in på nästkommande tvättid.

Använd mattvättmaskinen till mattor och andra grova textilier.

Färga inte textilier i maskinerna.

Mangla inte blöt tvätt.

Var sparsam med vatten och elektricitet.

Överdosera inte tvättmedlen.

Städa efter Dig när Du använt tvättstugan- torka även ovanpå tvättmaskinerna och tumlare. Gör rent i tumlarfiltret.

Anmäl genast fel på maskinerna till felanmälan.

U

Underhåll i lägenheterna

Huvudregeln är att varje medlem är ansvarig för underhållet av sin egen lägenhet. Fastighetsskötaren hjälper till med:

Byte av packningar

Rensning av avlopp

Avstängning av vatten/ skall aviseras i porten senast dagen innan/ i samråd med styrelsen.

I dessa fall svarar föreningen för arbetet och kostnaderna.

När fastighetsskötaren utfört en reparation/ändring som Du själv

skall stå för, får Du en faktura från föreningen. Det är viktigt att Du granskar fakturan och gör ev anmärkningar inom 8 dagar.

Utelåst

Om Du låst Dig ute kan Du ringa låsjouren.

Dagtid kan det löna sig att ta kontakt med ordförande eller vice ordförande, såvida Du inte låst med polislås.

V

Valberedningen

Valberedningens uppgift är att samla medlemmarnas förslag till styrelsekandidater.

Föreningen är beroende av valberedningens arbete. Hjälp till att hitta lämpliga kandidater!

Ventilation

Vår ventilation är s.k. självdrag. För bästa inomhusklimat är det viktigt att tilluft fungerar, dvs snäppventilerna är öppna, och att frånluft i kök och badrum och i vissa sovrum fungerar och inte är stängd eller har byggts bort.

Tilluftsventiler ska normalt vara öppna, men kan naturligtvis stängas helt eller delvis vid stark kyla eller blåst.

Byt ej befintliga och godkända ventildon.

Värme i lägenheterna

Föreningen följer bostadsstyrelsens norm som säger att det skall vara ca 20 grader på dagen och 18 grader på natten. Ring felanmälan om Du anser att det är kallare i Din lägenhet.

Å

Årsredovisning

Årsredovisningen skall vara klar senast 14 dagar före stämman och delas då ut till alla boende. Där redovisas föregående års ekonomi och vad som har hänt i föreningen. Årsredovisningen bör sparas tills den ersätts av kommande års redovisning.

Den innehåller även upplysningar om styrelsens planer, aktuella ombyggnader, budget mm.

Återvinning

Föreningen strävar efter att minska skadorna på miljön. Detta kräver sparsamhet och klok resursanvändning. Så mycket avfall som möjligt skall återvinnas.

I första hand skall grovsopor slängas vid kommunens återvinningsplatser. Vårt grovsoprum har begränsningar och är främst för medlemmar som inte har egen bil.

Det finns grovsoprum i källarplan i 35:an. Som grovsopor räknas t ex hushållsavfall, Skrymmande kartonger skall vikas/skäras till platta paket. Priset för borttransport av kartonger beräknas efter volym...

Uttjänta möbler, husgeråd och vitvaror skall medlemmen ordna egen borttransport av, liksom byggavfall.

Miljöfarligt avfall, tex färgrester, skall alltid lämnas vid kommunens återvinningsstation.

Ofta kan sådant som man tänkt slänga som grovsopor göras i ordning och användas av andra. Ring t ex Myrorna, 020-140 00 44 och boka hämtning! Vid en flytt kan man ev komma överens om hämtning av sådant man inte vill ta med sig av möbler, lampor, böcker, tidskriftsamlingar, husgeråd, cyklar och annat.

Kompostkärl för matavfall finns vid varje sopskåp. Extra papperspåsar finns vid tvättstugorna.

Vi hoppas att Du skall trivas i föreningen och önskar Dig/Er som ny medlem välkomna!

Styrelsen

