



# ABC för boende

## *Information & ordningsregler i bostadsrättsföreningen Tattby 4:1*

### **För vem gäller reglerna ABC för boende?**

Alla medlemmar i bostadsrättsföreningen har ett gemensamt ansvar: Som medlem i föreningen har du rätt till en bostad, men även skyldigheter gentemot föreningen och övriga boende och verkande i huset.

Ordningsreglerna gäller dig som bostadsrättshavare eller hyresgäst. Samtliga personer i ditt hushåll omfattas, liksom dina gäster, inneboende eller hantverkare som utför arbete åt dig i din lägenhet. Reglerna gäller även dem som hyr din bostad i andrahand.

### **Stadgar. Styrelsens ansvar för ordningen**

Det är föreningens stadgar som reglerar boendet i Brf Tattby 4:1. Du hittar dem på föreningens hemsida, eller får dem på begäran från styrelsen.

Styrelsen svarar för föreningens löpande förvaltning och verkställer de beslut som föreningsstämman fattar. Styrelsen har ansvaret för ordning och reda i och runt huset och om du stör dina grannar orimligt mycket kan bli uppsagd för avflyttning. Det gäller såväl bostadsrättshavare som hyresgäster.

Först måste styrelsen anmana dig att följa reglerna. Därefter, om du trots anmaningen, fortfarande bryter mot reglerna kan du komma att sägas upp för avflyttning. Förseelser av liten betydelse för föreningen eller övriga medlemmar leder inte till uppsägning.

### **Har du frågor?**

Undrar du över något i dessa regler är du välkommen att kontakta styrelsen.

### **Allmän aktsamhet**

Var rädd om föreningens egendom. Kostnader för reparationer betalas av alla föreningens medlemmar gemensamt.

Vid fel i fastigheten kontaktar du fastighetsskötaren med hjälp av en lista du fått, eller som anslås i entrén vid port 4B. Där finner du även ett jourtelenummer som du kan använda vid akuta skador utanför kontorstid.

### **Andrahandsuthyrning**

För att få hyra ut din lägenhet i andra hand, behöver du styrelsens godkännande, vilket kan medföra en administrativ avgift för dig. Din begäran ska du lämna in skriftligen och ska innehålla anledningen för uthyrningen, tidsperiod och din hyresgästs namn. Ansök i god tid innan uthyrningen inleds, i annat fall är uthyrningen ogiltig. Styrelsen följer bostadsrättslagen, hyresnämndens praxis och föreningens stadgar.

Om du vill hyra ut för en tid längre än två år bör din andrahandshyresgäst avstå sitt besittningsskydd. Det avtalas bort genom att du ansöker hos hyresnämnden, på deras särskilda blankett för det.

## **Balkonger & uteplatser**

Balkonger/altaner får inte användas för

- permanent förvaring av föremål som inte hör till normal balkongmöblering.
- skakning av mattor, sängkläder mm.
- grillning. Du hänvisas till grillplatsen på baksidan. Elgrill får dock användas.

Placera blomlådor innanför balkongräcket.

Balkong-/altandörren ska vara ordentligt stängd för att undvika att vatten tränger in vid kraftig nederbörd och/eller snösmältning. Din balkong skall sopas ren från snö.

Din balkong, eller altan i markplanet skall hållas välskött. Du får inte att plantera blommor i den gemensamma gräsmattan vid, eller sätta upp staket i anslutning till altanen. Vill du glasa in balkongen, måste du få tillstånd av styrelsen samt ta fram underlag för bygglov för en ombyggnad.

Du får montera nät eller liknande på balkongen för att skydda din katt från att ramla ner eller att rymma. Om katten vistas ensam på balkongen som finns mer än fem meter över marken, måste balkongen enligt lag vara försedd med nät eller något annat som hindrar katten att ramla ner och skada sig.

Undvik att röka på balkongen eller altanen så att grannarna kan ha sina balkongdörrar öppna utan att få in rök i lägenheterna. Personer med allergier, astma, migrän etc. blir lätt sjuka om de drabbas av tobaksrök, rökelse eller andra starka dofter.

Musik, eller starka ljud hörs tydligt och kan störa dina grannar. Sänk volymen när du spelar musik med öppen balkongdörr, speciellt om en granne hör av sig. P.g.a. husets vinklade form sprider sig ljudet långt, inte bara till dina närmaste grannar.

## **Betalning av årsavgift/hyra**

Föreningen ska ha hyran/årsavgiften på din lägenhet i förskott före den period som avses. I slutet av varje kvartal får du nya avier för kommande tre månader.

Är du sen med betalningen får du betala extra ränta samt ersättning för den skriftliga betalningspåminnelsen. Om du inte betalar årsavgift/hyra trots påminnelse går ärendet vidare till kronofogdemyndigheten, med ansökan om din avhysning från bostaden. Går ärendet så långt läggs det på ytterligare kostnader.

Du kan betala avgiften till föreningen med autogiro: Föreningens ekonomiska förvaltare har mer information. Kontaktuppgifter finns på föreningens hemsida.

## **Brandvarnare**

Din lägenhet måste enligt lag vara utrustad med brandvarnare.

## **Bredband**

Huset är anslutet gemensamt till Com Hem. Ett basutbud finns i fastigheten och ingår i månadsavgiften. Kontakta Com Hem direkt för att utöka ditt abonnemang.

## **Cykelförvaring**

Cyklar skall ställas i cykelställen på plan 2.

## **Elavbrott**

Vid elavbrott kontakta fastighetsskötaren.

## **Fastighetsskötsel**

De gemensamma delarna av fastigheten som entréer, tvättstugor och källare sköts av vår fastighetsskötare. Kontaktuppgifter finner du på hemsidan samt på anslagstavlan i trappuppgång 4B. Snöskottning, hiss-service och städning sköts av kontrakterade entreprenörer.

## Flytt

Vid avflyttning måste du:

- **överlämna samtliga nycklar** vid överlåtelsen (inkl. nyckel till tvättcylinder och postbox). Meddela även köparen om vart nycklarna går.
- **ta hand om dina grovsopor**.
- tömma ditt källarförråd. Undantagna är extradörrar till din lgh e.dyl. Håll förrådet låst efter att du tömt det för att förhindra att det tas av någon annan som dumpningsplats eller extraförråd.
- vid försäljningen **komma överrens med köparen om hushållselen** som debiteras kvartalsvis i efterskott. Elkostnaden belastar alltid lägenheten oavsett vem som bor där då fakturan förfaller till betalning.
- **lämna ev. garageplats eller extra förråd** som följer ditt boende. För hyresgäster gäller andra regler. (Garageplats och extra förråd samdebiteras med årsavgiften på din lägenhet.)

## Föreningskänsla

Vi som äger en bostadsrätt i Brf Tattby 4:1 är medlemmar i en förening, och äger tillsammans hela vår fastighet. Vi talar med varandra för att lösa eventuella problem och konflikter. Kom på föreningens möten och engagera dig i föreningens verksamhet. Du kan påverka vad som prioriteras genom att aktivt delta i föreningens stämmor och möten. Utnyttja din förslagsrätt och lägg fram en motion till stämman om det är något du vill få åtgärdat eller förbättrat. Är du riktigt intresserad är du välkommen att kandidera till en förtroendepost i föreningen.

## Föreningsstämma

Stämma för medlemmar i föreningen hålls årligen på hösten. En extra stämma hålls när behov uppstår. Kallelser regleras i föreningens stadgar.

## Förändringar i lägenheten

Du får göra mindre förändringar i din lägenhet: T.ex. lägga nya golv, sätta upp nya skåp eller byta vitvaror i köket. Omfattande förändringar kräver styrelsens tillstånd: Exempel kan vara att ta ner en vägg, eller att dra nya rör i kök och badrum. Ibland behövs bygganmälan, eller rent av bygglov, underlag för att utföra vissa åtgärder i lägenheten som du måste vara beredd på att ta fram.

Styrelsen har tagit fram ett material med rutiner och information till dig som tänker renovera. Material hittar du på föreningens webbplats. Om du inte har tillgång till internet hjälper styrelsen dig att ta fram blanketter som du kan fylla i.

## Garaget & Garageplatser

Som medlem i föreningen får du hyra p-plats i garaget. Styrelsen håller en kö dit och praxis är att varje lägenhet får ha en plats. När du flyttar upphör automatiskt ditt hyreskontrakt och platsen återgår till föreningen. Om du tackar nej till en anvisad plats placeras du sist i kön.

Garageplatserna är numrerade på golvet eller i anslutning till platsen. Garageporten öppnas med den stora knappen på fjärrkontrollen, och stänger sig själv. Använd din passerbricka för att låsa upp och därefter öppna dörren i porten manuellt. En dörr finns också längst ner i trapphuset vid port 4C.

Du får endast förvara din bil och fyra reservdäck på platsen. Du får inte göra egna elinstallationer eller använda garaget som verkstad/reparerera bilen i garaget.

Garagestädning utförs 1-2 ggr per år och då det sker är du är skyldig att flytta ut din bil. Styrelsen aviserar detta minst 2 veckor i förväg.

Ekonomiska frågor om garageplatsen besvaras av föreningens ekonomiska förvaltare.

## Gemensamma kostnader

Spara på din vattenförbrukning och låt inte vattnet rinna i onödan. Byt packning till din droppande kran. Spara el i fastighetens gemensamma utrymmen. Vatten- och elförbrukningskostnader betalas av bostadsrättshavarna gemensamt.

## Gården

Du får inte köra motorfordon inne på tomten, inte ens då du flyttar. Föräldrar ansvarar för att barnens leksaker, cyklar m.m. samlas ihop efter dagens slut.

## Hemförsäkring

Till ditt skydd, om något händer i hemmet, måste du ha hemförsäkring. Som bostadsrättsinnehavare ska du teckna ett extra bostadsrättstillägg till försäkringen. Ditt försäkringsbolag besvarar gärna alla dina frågor.

Du kanske inte tycker det är lönt att försäkra dina möbler och ägodelar? Följderna kan bli omfattande: Som boende är du ansvarig för skador på fastigheten som du är vållande till. Dessa kan uppkomma genom t.ex. läckage från disk- eller tvättmaskin, brinnande ljus, läckande akvarium, stopp i avloppet som du varit vållande till m.m.

Om din lägenhet eller ditt förråd förstörs i en brand måste du ha hemförsäkring för att få ersättning. Försäkring behövs till din bil om det händer något i garaget.

Föreningens försäkring täcker endast skadekostnader på huset och dess konstruktion.

## Hemsida

Föreningens hemsida är [www.brftattby.se](http://www.brftattby.se). Där finns svar på många frågor om boendet i föreningen. Prenumerera på nyhetsbrevet så blir du automatiskt meddelad när sidan ändras.

## Hissarna

Kontrollera först att hissdörren stängs ordentligt. På vintrarna tränger gärna snön in och hissarna stannar lätt. Sopa bort snön istället för att ringa en dyr hissmontör som ändå inte tar bort snön.

Kontakta service enligt kontaktuppgifter på separat telefonlista om hissen/hissarna står stilla eller har andra fel. Om fel inträffar på kvällar och helger, avvakta gärna med din felanmälan till kontorstid och undvik en dyr jourutryckning. Detta gäller självklart inte om båda hissarna är ur funktion.

## Husdjur

Dina husdjur får inte störa eller förorena i fastigheten och du får inte heller rasta dem i planteringar eller på barnens lekytor. Plocka upp ditt djurs avföring.

## Hushållsel

Föreningen använder sig av s.k. "enhetsmätning". Din hushållsel betalar du efter att din förbrukning mäts vid din el(under)central i lägenheten.

Föreningen har ett gemensamt elabonnemang för alla lägenheter och betalar först elfakturorna. Den faktiska förbrukningskostnaden debiteras varje bostadsrättslägenhet i efterskott. Medlemmar i föreningen behöver alltså inte hantera några elfakturor och kostnaden för elförbrukningen blir lägre än vad den annars skulle varit.

Förbrukningen samdebiteras med årsavgiften på lägenheten. Detta betyder en viss eftersläpning. Debitering sker enligt följande schema:

### Förbrukningsmånader

September, oktober, november  
December, januari, februari  
Mars, april, maj  
Juni, juli, augusti

### Debiteras tillsammans med avgift för

Januari  
April  
Juli  
Oktober

Föreningen har ett rörligt elpris baserat på s.k. månadsspot från den nordiska elbörsen Nord Pool. Dessa elpriser kan variera kraftigt från månad till månad. Gemensamt har vi kommit fram till att istället debitera ett fast pris per kWh, (Det är alltså en del av årsavgiften som debiteras efter din faktiska förbrukning.). Detta pris kan naturligtvis också förändras, men inte på samma drastiska sätt som ovan. Detta blir även kostnadseffektivt och förenklar föreningens administration.

Som boende i bostadsrätt betalar du ett en del av årsavgiften efter varje förbrukad kWh. Där ingår alla skatter och avgifter (energiskatt, elcertifikat, nätavgift, effektagift, moms). Beloppet kan förändras beroende på långsiktiga förändringar av elpriset. Om detta sker kommer du naturligtvis informeras om detta.

Kontrollera din förbrukning på skärmen på elcentralen som finns i din lägenhet innanför din ytterdörr. Mätvärdet på skärmen är ett ackumulerat värde, så om du vill ha reda på månadsförbrukningen måste du notera mätarställningen vid månadskiftet.

## **Hyreslokaler**

Fastigheten har ett stort antal hyreslokaler, som omfattar allt från mindre förråd till större lager-, kontors- eller butikslokaler. Intäkter från lokalhyresgästerna är viktiga för föreningens ekonomi. Kontakta styrelsen om du är intresserad av att hyra en lokal eller ett extra förråd.

## **Kabel-TV**

Fastigheten är ansluten till Com Hems kabelnät.

## **Kontaktuppgifter och porttelefon**

Meddela styrelsen dina kontaktuppgifter etc. i föreningens postbox, alternativt skicka in dem via hemsidans formulär. Det underlättar om styrelsen kan nå dig enkelt.

Om du meddelar ditt telefonnummer till styrelsen kan porttelefonen då kopplas fram till din telefon. Din besökare slår ditt telefonnummer+ring/öppna på porttelefonen. Svara som vanligt och tryck därefter stjärna (\*) på telefonen, så öppnar du dörren till din besökare. Du får ansluta din hemtelefon, eller max två mobiltelefoner per lägenhet.

## **Källarförråd**

Ditt förråd når du genom trapphuset vid port 4C. Förrådet är märkt med lägenhetsnumret. Där får du förvara personliga tillhörigheter. Förrådsgångarna ska hållas fria av utrymnings- och säkerhetsskäl. Du får inte förvara brandfarliga föremål i ditt förråd.

## **Köksfläkt**

Du får installera en kolfilterfläkt i köket. Din köksfläkt får inte anslutas direkt till fastighetens frånluftventilation. Detta kontrolleras regelbundet.

## **Lägenhetsnumrering**

Det finns ett antal olika numreringar av vår förenings lägenheter. Praktiskt används oftast det gamla numret på varje lägenhetsdörr/källarförrådet. Vår ekonomiska förvaltare använder en annan numrering. Till sist har kommunen en egen lägenhetsnumrering som du kan behöva använda vid kontakt med myndigheter och andra instanser. En tabell med samtliga nummer finns på hemsidan, samt i entré 4B.

## **Lägenhetsunderhåll**

Du, som bostadsrättshavare ansvarar för lägenhetens underhåll. Bostadsrättslagen och föreningens stadgar reglerar dina skyldigheter. Till lägenheten räknas bland annat dess golv, väggar och tak, inredning i kök och badrum, glas och bågar i fönster samt inner- och ytterdörrar. Du svarar själv för att reparera trasiga detaljer i lägenheten.

Du är skyldig att hålla lägenhetens våtutrymmen i gott skick. Läckageskador kostar stora pengar och leder i allmänhet till stort obehag om du skulle drabbas. Att ha en särskild bostadsrättsförsäkring är här ett nödvändigt skydd för dig.

## Löpande information från styrelsen

delas ut i din brevlåda, och/eller anslås i entréer samt på hemsidan.

### Matning av fåglar och andra vilda djur.

Du bör inte mata fåglar och andra vilda djur inom fastigheten och dess tillhörande område då matrester lockar till sig herrelösa katter, råttor och andra skadedjur.

### Nycklar & brickor

Se "utelåst?" nedan!

### Parabolantenn/Utomhusantenn

Monterar du en egen antenn för TV el. liknande ska hela installationen rymmas inne på din balkong. Inga utskjutande delar får förekomma.

### Porttelefon

Se "kontaktuppgifter" ovan!

### Rökning

Alla gemensamma utrymmen i fastigheten, såsom trapphus, hissar, gångar, förråd, källare, tvättstugan och garaget är rökfria. Se även om rökning under rubriken "Balkonger och uteplatser".

### Skadedjur

Du kan drabbas av skadedjur och är då skyldig att kontakta fastighetsskötaren eller styrelsen så fort du upptäcker dessa. Skadedjursbekämpare bekämpar då ohyrn i din lägenhet. Kostnaden för detta täcks av föreningens försäkring.

### Sopor & Avfall

Värna miljön! Sortera dina sopor.

För sopor som inte ryms i kärnen, eller ställs utanför kärnen i soprummen debiteras föreningen extra. Dessa onödiga kostnader drabbar i dig som en del av din månadsavgift. Om du inte följer reglerna kan du debiteras de extra kostnader som uppstår.

- Lämna ditt hushållsavfall i soprummet, nära ingång 4A. Rummet är skyltat och tillgängligt för dig med passagebricka dygnet runt.
- Förslut dina hushållssoppåsar väl.
- Grovsoprummet är beläget bredvid entré 4B (mitten av huset).
- Du får endast slänga grovsopor som ryms i behållarna.
- Kontakta styrelsen om du upptäcker att något av soprummen är fulla.
- Återvinningsstation hittar du bredvid bensinmacken. Där lämnar du avfall, t.ex. batterier, glas, papper, tidningar, plast och metall.

- ÄVC Östervik bortom Fisksätra tar emot tyngre, eller skrymmande grovsopor (möbler efter flytt, byggavfall vid renovering etc.), farligt avfall, el-avfall, bildäck, byggavfall eller trädgårdsavfall. Du får hjälp med frakten dit genom att kontakta medlemmen Lars Lilius och komma överrens om transport.

### Stadgar

Bostadsrättsföreningen Brf Tattby 4:1 har stadgar som styr hur verksamheten bedrivs. Vänd dig till styrelsen eller se hemsidan om du saknar ett eget exemplar av stadgarna.

## Styrelsen och ekonomiska förvaltaren

Kontakta styrelsen:

- E-post [kontakt@brftattby.se](mailto:kontakt@brftattby.se)
- Skriv en lapp i styrelsens postbox på plan 1 (utanför tvättstugan).
- Formulär på hemsidan <http://www.brftattby.se>,
- Facebook <https://www.facebook.com/groups/brftattby/>
- Vår Brf: <https://varbrf.sbc.se> där du når Sbc, vår ekonomiska förvaltare som fakturerar årsavgifter och sköter vårt bostadsregister. Logga in med BankID.

## Störande grannar

Visa hänsyn till varandra så blir det trivsamt för alla.

Undvik att spela hög musik på kvällar och nätter när dina grannar har rätt att sova. Efter klockan 22 ska det vara lugnt i fastigheten. Alla ska känna trygghet och trivsel hos oss. Vardagliga ljud, lättare buller och samtal hör naturligt till livet i ett flerbostadshus.

Visa grannarna hänsyn även på dagtid! Meddela dem i förväg dina planer att ha fest. Då är det lättare att acceptera en fest med musik, skratt och höga röster.

Om du blir störd så börja med att prata med en störande personen i fråga som kanske inte själv är medveten om störningen. Om du inte på egen hand kommer tillrätta med problemet, vänder du dig i första hand till styrelsen. Som ett sista alternativ kan du anmäla akuta, orimliga störningar till störnings-/trygghetsjouren med hjälp av de kontaktuppgifter du finner på hemsidan eller i entré 4B.

## Säkerhet

- Kontrollera att ytterporten i fastigheten går i lås efter din in- och utpassering.
- Släpp inte in okända personer i fastigheten.
- Lämna inte källardörrar olåsta.
- Kontrollera att spisen är avstängd när du lämnar lägenheten.
- Täck inte över radiatorer.
- Din lägenhet måste enligt lag vara utrustad med brandvarnare.
- Meddela grannarna eller styrelsen om du är reser bort under en längre tid.

## Trapphus & loftgångar

Hjälp varandra att hålla rent och snyggt både i trapphus, på loftgångarna och runt huset. Ett snyggt trapphus är trivsamt för gäster och alla som bor i huset.

Av brandsäkerhets- och framkomlighetsskäl får du inte förvara någonting på loftgångar, i trapphus eller i entréer. Ambulanstransporter eller annan snabbare utryckning måste kunna komma fram. Föreningen ansvarar för framkomligheten.

## Tvättstugan

Tvättstugan får användas av boende i huset och är öppen alla dagar mellan kl. 07 och 22. Boka din tid på tavlan med bokningslåset märkt med ditt lägenhetsnummer.

**OBS!** En av maskinerna används som jourtvättmaskin. Den ingår inte i bokningen utan får alltid användas av alla medlemmar om den är ledig.

Passa tiden! Andra boende får använda din tid om du inte börjar tvätta inom 30 minuter. Följ instruktionerna och bruka aldrig våld på maskinerna. Felanmäl trasiga maskiner till fastighetsskötaren.

Nästa hyresgäst/boende ska inte behöva städa efter dig innan de börjar tvätta:

- torka av maskinerna både in- och utvändigt
- tvätta golvet i tvättstuga och i torkskåp
- platta till och kasta tomma tvätt- och sköljpaket
- gör rent filtret i torktumlare och torkskåp från allt damm och ludd.

Ta bort ditt bokningslås från tavlan när du är klar och parkera det till nästa gång du skall tvätta. Anmäl förlorat bokningslås till styrelsen.

## Uppvärmning & radiatorer

Fastigheten värms upp med direktverkande el. Temperaturen i lägenheten justeras genom att ändra termostater på varje radiator. Ha inte varmare än du behöver. Elproduktion är både kostsamt och dåligt för miljön.

Radiatorerna i lägenheten ägs av föreningen. Du får bara ta bort, byta ut eller flytta en om styrelsen godkänner det. Anmäl trasiga radiator till styrelse eller fastighetsskötare.

## Utelåst?

Bostadsrättsinnehavare äger och betalar den egna lägenhetens låscylindrar. Du får själv anlita en låssmed om du är utelåst, eller tappar bort din nyckel och måste då förmodligen legitimera dig och styrka din behörighet. Du bekostar öppningen själv.

Tappar du bort nyckel till postbox eller tvättbokningscylinder, passerbricka eller fjärrkontroll till garaget kan du få hjälp av styrelsen som debiterar dig enligt gällande prislista baserad på självkostnad.

## Valberedningen

Valberedningens uppgift är vid en föreningsstämma föreslå personer till föreningens styrelse. Därmed har den en av de viktigaste funktionerna i föreningen. Den informerar sig om kandidaternas kompetens och engagemang. Ta kontakt med någon i valberedningen om du själv vill göra en insats eller föreslå någon granne du tycker bör vara med i styrelsen. Information om vilka som ingår i valberedningen finns på hemsidan samt i entré 4B. Styrelsen berättar gärna mera om sitt arbete.

## Ventilation

Enligt lag ska Obligatorisk VentilationsKontroll utföras regelbundet. Du är skyldig att släppa in personen som utför denna kontroll (styrelsen aviserar i förväg) samt att göra de rättelser som eventuellt krävs för att besiktningen ska bli godkänd. Föreningen kan tvingas att betala höga viten till kommunen vid underkänd OVK.

## Viktiga telefonnummer

finns på anslagstavlan i entré 4B samt på föreningens hemsida.

## Årsredovisning

delas ut i god tid före ordinarie föreningsstämma och distribueras till alla medlems-hushåll. Där redovisas föreningens ekonomi och viktigare händelser under året. Kommande aktiviteter och aktuella projekt kan också ingå. Årsredovisningen publiceras också på hemsidan.

**Med hopp om att alla ska trivas i föreningen**  
**Styrelsen i BRF Tattby 4:1**