BRF TATTBY 4:1 ABC

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

Fastigheten Tattby 4:1 ägs av Bostadsrättsföreningen Tattby 4:1. En styrelse är av vald föreningens medlemmar och satt förvalta fastigheten, såväl ekonomiskt som tekniskt. 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 (Bredablick) som anslås i entrén vid port 4B. Där finner du även ett jourtelefonnummer som du kan använda vid akuta skador som måste åtgärdas utanför kontorstid.

Andrahandsuthyrning

För att få hyra ut din lägenhet i andra hand, behöver du styrelsens godkännande. En administrativ avgift påförs din årsavgift. Din begäran ska du lämna skriftligen och ska innehålla anledningen för uthyrningen, tidsperiod och hyresgästens namn. Ansök en månad innan du vill hyra ut din lägenhet, i annat fall är uthyrningen ogiltig. Byter du

hyresgäst under den beviljade perioden måste du inkomma med en ny ansökan. Styrelsen följer bostadsrättslagen, hyresnämndens praxis och föreningens stadgar och beslut på stämmor.

Balkonger & uteplatser

Kom ihåg att;

• inte permanent förvara föremål utöver normal balkongmöblering.

• inte skaka av mattor, sängkläder mm.

• grillning inte tillåts. Du hänvisas till grillplatsen på baksidan. Elgrill får dock användas.

• placera blomlådor innanför balkongräcket eller på altanen.

Balkong-/altandörren ska vara stängd för att hindra nederbörd tränger in. Håll balkong ren från snö. Din balkong, eller altan i markplanet skall hållas välskött. Du får inte 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.

Betalning av årsavgift/hyra/el

Föreningen ska ha hyran/årsavgiften (som delas ut 4 gånger per år) 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. Du kan betala avgiften till föreningen med autogiro: Föreningens ekonomiska förvaltare har mer information. Kontaktuppgifter finns på föreningens hemsida.

Föreningen har ett gemensamt elabonnemang för hela fastigheten. Din hushållsel betalar du efter att din förbrukning mäts av en elcentral i din lägenhet och förs in på din månadsavi. Det innebär en eftersläpning på drygt ett kvartal.

Debitering sker enligt följande schema:

Förbrukningsmånader	Betalas tillsammans med avgift för
September, oktober, november	Januari
December, januari, februari	April
Mars, april, maj	Juli
Juni, juli, augusti	Oktober

Elpriser kan variera kraftigt från månad till månad. Medlemmar betalar ett fast pris per kWh, (Det är alltså en del av årsavgiften som debiteras efter din faktiska förbrukning.) .

Detta blir även kostnadseffektivt och förenklar föreningens administration. Medlemmar betalar en del av årsavgiften efter förbrukade KWh. Kontrollera din förbrukning på skärmen på mätaren. Mätvärdet på skärmen är ett totalt värde, så om du vill ha reda på månadsförbrukningen måste du notera mätarställningen vid varje månadsskifte.

Bredband och teve

Huset är anslutet till Tele2. Ett basutbud av digitala tevekanaler finns i fastigheten och ingår i månadsavgiften. Kontakta Tele 2 direkt för att utöka ditt abonnemang.

Cykelförvaring

Cyklar skall ställas i cykelställen på plan 2.

Elavbrott

Vid elavbrott felanmäl till 010-177 59 00 (Bredablick, fastighetsskötaren) ange dina kontaktuppgifter.

Fastighetsskötsel

De gemensamma delarna av fastigheten som entréer, tvättstugor och källare sköts av vår fastighetsskötare från Bredablick. Kontaktuppgifter finner du på hemsidan samt på anslagstavlan i trappuppgång 4B.

Flytt

Vid avflyttning måste du:

• överlämna samtliga nycklar/passerbrickor för passersystemet, vid överlåtelsen (inkl. nyckel till din postbox och tvättstugans bokningscylinder). Meddela även köparen om var nycklarna passar. Både nycklar och passerbrickor ses som en värdehandling.

• ta hand om dina grovsopor.

• tömma ditt källarförråd. Undantagna är extradörrar som hör till din lägenhet. Lås förrådet efter att du tömt det för att förhindra att det tas i anspråk som dumpningsplats eller extraförråd.

• Informera och kom överens med köparen om resterande avgift som ännu inte betalats för hushållselen. Den debiteras kvartalsvis i efterskott. Kostnaden belastar alltid lägenheten oavsett vem som bor där då fakturan förfaller till betalning.

• Töm din hyrda garageplats eller extra förråd som följer ditt boende. För hyresgäster gäller andra regler. (Garageplats och extra förråd debiteras med årsavgiften på din bostadsrättslägenhet.)

Stadgar, Föreningsstämma, årsredovisning & valberedning

Stadgarna i Bostadsrättsföreningen Tattby 4:1 styr hur verksamheten bedrivs. Vänd dig till styrelsen eller se hemsidan om du saknar ett eget exemplar av stadgarna. Föreningsstämma för hålls årligen på hösten. En extra stämma hålls när behov uppstår. Kallelser regleras i föreningens stadgar. Alla medlemmar kan lämna in motion till stämman. Årsredovisning delas ut i god tid före ordinarie föreningsstämma och distribueras till alla medlemmars hushåll. Där redovisas föreningens ekonomi och viktigare händelser under året. Kommande aktiviteter och aktuella projekt kan också ingå. Årsredovisning publiceras därefter på hemsidan.

Valberedningens uppgift är vid en föreningsstämma föreslå personer till föreningens styrelse. Därmed har den en av de viktigaste funktionerna i föreningen. Information om vilka som ingår i valberedningen finns på hemsidan samt i entré 4B.

Förändringar i lägenheten

Du får göra mindre förändringar i din lägenhet: T.ex. lägga nya golv och använd då gärna dämpande matta under för att minska ljudet för grannen, sätta upp nya skåp eller byta vitvaror i köket. Omfattande förändringar kräver styrelsens tillstånd: Exempel kan vara att ta ner en bärande 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 samt renoveringsansökan.

Om du inte har tillgång till internet hjälper styrelsen dig att ta fram blanketter som du kan fylla i.

Garaget & Garageplatser

Medlemmar i föreningen får hyra p-plats i garaget och står, då en plats blir ledig, först i garagekön som hanteras av styrelsen. Efter att medlemskön är tömd går frågan vidare till andra hyresgäster. När en medlem flyttar upphör automatiskt hyreskontraktet för garageplatsen. Tackar du nej till en föreslagen plats flyttas du sist i kön. Garageporten öppnas med fjärrkontroll och stänger sig själv. Använd din passerbricka för att öppna dörren i garageporten. En annan väg in i garaget finns också längst ner i trapphuset vid port 4C.

På din hyrda P-plats får du förvara vad som anges i ditt hyreskontrakt. Du får inte använda din P-plats som verkstad. Städning utförs 1–2 ggr per år och då ska garageplatserna vara tömda. Städning aviseras minst 2 veckor i förväg. Ekonomiska frågor om garageplatsen besvaras av föreningens avgiftsförvaltare.

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 elförbrukning betalas av bostadsrättshavare gemensamt.

Gården

Du får inte köra motorfordon inne på gården eller på loftgångarna, 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, bör alla boende ha hemförsäkring. Som bostadsrättsinnehavare bör du teckna ett extra bostadsrättstillägg till försäkringen. Försäkringsbolag besvarar gärna dina frågor. Utan försäkring kan det bli mycket dyrt för dig om du förorsakar din granne eller föreningen skada på fastigheten.

Hemsida

Föreningens hemsida är www.brftattby.se. Där finns svar på många frågor om boendet i föreningen.

Hissarna

Se till att hissens dörr stängs. Sopa bort grus eller snö som stoppar dörrarna. Kontakta service (kontaktuppgifter i hissen) om hissen står stilla eller har andra fel. Undvik att larma till utryckning på jourtid om den kan vänta till dagen efter. Detta gäller självklart inte om båda hissarna är ur funktion eller om du fastnar i hissen.

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.

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.

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 5 på telefonen, så öppnar du dörren till din besökare. Du får ansluta din hemtelefon, eller max två mobiltelefoner per lägenhet.

Källarförråd

Förråd når du genom trapphuset vid port 4C. Förrådet är märkt med lägenhetsnumret. Där får du förvara personliga tillhörigheter. Gångarna ska hållas fria av utrymnings- och säkerhetsskäl. Du får inte förvara brandfarliga eller giftiga föremål i förrådet.

Köksfläkt

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

Lägenhetsunderhåll

Du, som bostadsrättshavare ansvarar för lägenhetens underhåll. Bostadsrättslagen och föreningens stadgar reglerar dina skyldigheter. Du svarar själv för att reparera trasiga detaljer i lägenheten. Du är skyldig att hålla lägenhetens våtutrymmen i gott skick.

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.

Parabolantenn/Utomhusantenn

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

Skadedjur

Du kan drabbas av skadedjur och är då skyldig att kontakta fastighetsskötaren/Bredablick eller styrelsen så fort du upptäcker dessa. Skadedjursbekämpare bekämpar då ohyran i din lägenhet. Kostnaden för detta täcks av föreningens försäkring hos Trygg Hansa, där vi har avtal med Anticimex.

Sopor & Avfall

Mer information finner du på kommunens hemsida www.nacka.se.

• Lämna ditt restavfall (“hushållsavfall”) i soprummet, nära ingång 4A.

• Rummet är skyltat och tillgängligt för dig med passagebricka dygnet runt.

• Förslut dina soppåsar väl.

Återvinningsstation hittar du bredvid bensinmacken. Där lämnar du avfall, t.ex. batterier, glas, papper, tidningar, plast och metall. Kretsloppscentralen vid Östervik tar grovsopor (möbler, eller byggavfall etc.), farligt avfall, elavfall Osv.

Kontakt Styrelsen eller ekonomiska förvaltaren

• E-post kontakt@brftattby.se

• Skriv en lapp och lägg i brevinkastet för BRF kontor på plan 3 vid hissarna

• Formulär på hemsidan http://www.brftattby.se,

• Facebook https://www.facebook.com/groups/brftattby/

• Bredablick, vår ekonomiska förvaltare hittar du på www.bredablick.se Säkerhet

• Kontrollera att entrédörren till fastigheten går i lås efter att du passerat.

• 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.

Trivselregler:

Rökning Alla gemensamma utrymmen i fastigheten, såsom trapphus, hissar, gångar, förråd, källare, tvättstugan och garaget är rökfria. Försök att undvika rökning på balkongen eller altanen så att grannarna kan ha sina balkongdörrar öppna utan att få in din rök i sina lägenheter. Överkänsliga personer blir lätt sjuka om de drabbas av tobaksrök, rökelse eller andra starka dofter.

Hög volym

Musik, eller starka ljud hörs tydligt och kan störa dina grannar. P.g.a. husets vinklade form sprider sig ljudet långt, inte bara till dina närmaste grannar. **Efter klockan 22 bör det vara lugnt i fastigheten. Meddela dina grannar i förväg när du tänker ha fest.**

Prata med personen i fråga om du upplever att en granne stör. Vänd dig till styrelsen om du inte kommer till rätta med problemet, och för störningslogg ifall andra upplever situationen densamma. Som sista alternativ kan du anmäla störningen till störnings-/trygghetsjouren. Telefonnummer dit hittar du på hemsidan eller i entré 4B.

Visa hänsyn till varandra så blir det trivsamt för alla.

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.

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

Utelåst?

Bostadsrättsinnehavare äger dörrar och lås. Du får själv anlita en låssmed om du är utelåst, eller tappar bort din nyckel. Borttappad nyckel till postbox, tvättstuga, passerbricka eller garagefjärrkontroll hjälper dig styrelsen att ersätta. Du får betala för de nycklar du tappat bort