

Praktiska anvisningar och ordningsregler

Beslutade på styrelsemöte 2013-04-09 och gäller för alla medlemmar och besökande till medlemmarna i BRF Stensötan

Detta dokument sparas i bostadspärmen

Arbetsinsatser. Medlem bör ställa upp för föreningen på exempelvis gemensam städdag och andra gemensamma aktiviteter som styrelsen aviserar. Vid ymnigt snöfall finns skyffel, sand och tösalt i fastighetens soprum.

Balkonger. Styrelsen har beslutat att det inte får sättas upp någon form av tyg eller ”byggnationer” som täcker balkongernas glasytor. Förändring av exteriören av balkongen som t.ex. uppsättande av spaljéer eller liknande arrangemang får inte vara högre än balkongräcket och blomlådor får inte placeras på utsidan av räcket. Markisfärg ska vara vit eller ockra enligt tidigare beslut. Dessa regler är till för att bibehålla husens enhetliga fasader.

Balkonger/altaner får inte användas för skakning av mattor, sängkläder m m.

Se även till att dörren är ordentligt stängd för att undvika att vatten tränger in vid kraftig nederbörd och/eller snösmältning.

Skotning av balkonger får inte ske på egen hand utan skall beställas av Allservice 766 49 70 .

Saltning av balkonger får ej ske. Vid läggning av klinkers på balkongen bör plattorna ligga fritt från vägg vid golvvinkel minst 10 mm. Spalten fogas med lämplig mjukfog.

Brevlåda. Meddelande till styrelsen kan lämnas i brevlådan som finns i entrén på Granitvägen 11.

Cyklar/Mopeder/MC. För parkering/placering av cyklar används cykelrummen. För parkering av moped/MC finns p-plats i garagen. Kontakta styrelsen vid behov av plats. Obrukbara cyklar och mopeder skall bortforslas.

Entré och trapphus. Var rädd om målning och inredning i trapphusen. Var noga med att se till att dörrarna alltid är stängda och låsta. Tänk på att varje våningsplan är en del av ett gemensamt utrymme och inte en del av den egna lägenheten. Varje våningsplan måste kunna städas av anlitad städfirma.

Felanmälan. Fel som avser gemensamma utrymmen skall **endast** anmälas till styrelsen eller via brfstensotan@comhem.se.

Flytt. Vid in- och utflyttning tillse att hiss och trapphus skyddas.

Fågelmatning. Markmatning av fåglar är inte tillåten då detta drar till sig råttor.

Försäkringar. Varje medlem bör ha en hemförsäkring med tillhörande s.k. bostadsrättstillägg tecknad för lägenheten.

Garage. Parkering får inte ske på annan plats än den medlemmen hyrt. Vid såväl utfart som infart i garaget ska man invänta att garagedörren går ned. Vid snöväder skall bilen borstas ren och snökokor tas bort från underredet av bilen innan den körs in i garaget. Möjlighet finns för medlem att korttidshyra plats i garaget i mån av tillgång. Kontakta ansvarig i styrelsen.

Föreningen förfogar över 25 garageplatser i vardera huset. Dessa hyrs ut till medlemmarna enligt följande, i första hand en plats till de medlemmar som önskar hyra garageplats. Om samtliga platser är upptagna tillämpas kösystem där den längsta kötiden berättigar till eventuell ledig plats. Om det finns lediga platser kan medlem få hyra mer än en plats. Om brist på parkeringsplatser uppstår kommer föreningen att kunna säga upp "extra" parkeringsplatser för att bereda plats enligt "förstahandsprincipen".

Avtalen om garageplatser är så kallade sidoavtal som kan sägas upp av föreningen med en månads varsel.

Grillning. Grillning på balkonger och uteplatser får endast ske om grillen drivs med gasol eller är elektrisk. Kontakt med närmaste granne bör ske innan grillning

Gården. Gräsmattan på baksidan är till för alla som bor i huset. Alla har ansvar för att gården inte skräpas ner eller att planteringar förstörs. Det är inte tillåtet att rasta hundar och katter på gården och med tanke på gräsmattan bör endast enkla lekar komma ifråga.

Gästparkering. De gästplatser som finns är reserverade för besökande. Därför ska bostadsrättshavare inte parkera på dessa utan på sin egen plats även vid korttidsparkering. "Gästkorten" är föreningens egendom och skall lämnas tillbaka vid avflyttning eller överlämnas till köparen .

Husdjur. Innehavare av husdjur ska övervaka att dessa inte stör eller rastas i planteringar. Plocka upp djurets spillning. Tänk på att det kan finnas pälsallergiker i fastigheten varför katter och hundar inte skall vara lösa i våra allmänna utrymmen

Inomhusmiljön. Tänk på dina grannar och stör dem inte med hög ljudnivå i lägenheten (t ex hög musik, pianospel eller borring). Detta gäller särskilt efter kl 22.00. Kontakta gärna dina grannar inför en större fest för att undvika onödig irritation.

Källarförråden. Det är inte tillåtet att förvara lättantändliga vätskor eller gasoltuber i förråden, i lägenheten eller i garaget. Pappkartonger skall inte stå direkt på golvet utan på så sätt att luft kan cirkulera under kartongerna, Detta för att undvika fukt och därmed minimera mögelrisken. Utrymme till värmeelement skall lämnas med 30 cm.

Källargångar. Var rädd om målning och inredning i källarna. Var noga med att se till att dörrar hålls låsta och stängda med tanke på säkerheten. I gångarna får ingenting förvaras av brandsäkerhetsskäl.

Lägenhetstemperatur. Om du som boende har klagomål på för låg eller för hög temperatur så bör du först utföra egenkontroll i din lägenhet. Kontrollera att reglagen på radiatorerna är rätt inställda. Mät därefter temperaturen i varje rum och i mail till brfstensotan@comhem.se beskriva problemet och ange temperaturer.

Lägenhetsunderhåll. Bostadsrättshavare ansvarar för att underhålla lägenheten. Vad som ingår i lägenheten och som skall underhållas framgår av föreningens stadgar. Till lägenheten räknas normalt golv, väggar och tak, inredning i kök och badrum, glas och bågar i fönster samt inner- och ytterdörrar. Om något går sönder måste du själv se till att det repareras.

Månadsavgifter. Avgifterna till föreningen skall betalas senast sista vardagen i månaden. Sen inbetalning orsakar föreningen ränteförluster och kan påverka föreningens likviditet. Upprepad försening av inbetalning kan innebära att nyttjanderätten till lägenheten förverkas. Vid sen betalning tillkommer dröjsmålsränta. Dessutom har styrelsen upplysningsskyldighet till panthavare vid sen betalning.

Ohyra. Om ohyra påträffas i lägenhet ska Anticimex eller annat saneringsföretag skall kontaktas. Påträffas ohyra i gemensamhets utrymme ska styrelsen omgående informeras.

Ombyggnad. Större renovering av lägenhet, t ex kök, badrum eller rivning av väggar skall godkännas av styrelsen. Dessutom erfordras i de flesta fall en bygganmälan till stadsbyggnadskontoret. Se föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Parabolantenn. Det är inte tillåtet att sätta upp antenn på tak, fasad, balkong eller utanför fönster.

Rökning. Rökning på balkong bör ske på sådant sätt att närboende inte besväras av röken. Styrelsen vädjar till rökare och deras gäster att visa största möjliga hänsyn till grannar. Fimpar får inte slängas ut från balkongen.

Sophantering. Hushållssopor skall slängas i soprummen i därför avsedda behållare. I soprummen finns behållare för källsortering. Följ anvisningarna på skyltarna. Det är inte tillåtet att ställa sopor i soprummet vid sidan om behållarna. Soprummet eller annat utrymme i fastigheten är ingen plats för grovsopor. Grovsopor lämnas vid Stockby Återvinningsstation. Julgranar bortforslas av lägenhetsinnehavaren och lämnas på Södergarnstippen som trädgårdsavfall om inte annan information ges.

Stadgar. Föreningens stadgar finns i bostadspärmen. Den som inte har dessa kan beställa dem av styrelsen.

Tillträde till lägenheten. Vid längre frånvaro (sjukdom, arbete på annan ort eller semester) är det viktigt att styrelsen informeras om hur lägenheten kan tillträdas i händelse av akuta problem, t ex brand eller vattenskador. Medlem ska snarast möjligt lämna uppgifter om kontaktpersoner till styrelsen.

Tvättstugan Tvättstugan skall lämnas så som ni önskar finna den, d.v.s. golvet avsopat, torktumlarens filter rengjort m m. Se till att maskinerna är tömda på tvätt. Glöm ej att ta bort din tidsmarkering.

Upplåtelse i andra hand. Tillstånd för andrahandsuthyrning kan ges av styrelsen efter skriftlig ansökan med uppgivande av skäl, tidsperiod och uppgifter om hyresgästen. Om uthyrningen ska ske längre tid än två år skall hyresgästen avstå från besittningsskydd genom ansökan till hyresnämnden på särskild blankett. För att undvika problem och diskussioner bör ansökan om avstående även ske för kortare tid än 2 år.

Vatten och värme. Var sparsam med vatten och värme. Lämna inte vatten rinnande i onödan. Eventuella vatten- och el-arbeten i lägenheten måste utföras av behörig fackman.

Årsstämma. Föreningens stämma äger rum senast före juni månads utgång. Särskild kallelse utsänds enligt stadgarna.

Överlåtelse. Om du planerar att sälja din lägenhet skall styrelsen snarast kontaktas. Ett exemplar av överlåtelsehandlingen skall tillställas styrelsen likväl om överlåtelse sker p.g.a. arv, gåva etc..

Enligt 6 kap. 10§ Bostadsrättslagen upphör alla hyresavtal med föreningen såsom t. ex. garageplats, p-plats samt extraförråd utan uppsägning eller iakttagande av pågående avtalstid fr.o.m. det datum medlemskapet i föreningen upphör och nyttjanderättshavaren är skyldig att återlämna nycklar till garage, extraförråd och till parkeringsplatsernas motorvärmare till nyckelansvarig i styrelsen i samband med ägarbyte.

Släpp inte in okända personer i fastigheten.

BRF STENSÖTAN
Styrelsen

Viktig information till medlemmarna i BRF Stensötan

Detta dokument sparas i bostadspärmen.

Boendeformen, som bostadsrätten representerar, innebär att du som medlem har goda möjligheter att påverka ditt boende. Du kan aktivt påverka din bostadssituation genom att vid årsstämman delta i val av styrelse, framlägga förslag till förbättringar, trivsselfrågor m m. Du kan också själv engagera dig i styrelsearbetet eller på annat sätt i föreningen, något som kommer att uppskattas. Vi är inte så många medlemmar så vi måste hjälpas åt i föreningsarbetet

Boendeformen innebär inte bara inflytande utan också ansvar. Detta betyder att du tar ansvar för ditt boende på samma sätt som en villaägare. Det är därför viktigt med en bra relation till grannarna och att sköta om sitt hus, hålla underhållskostnaderna på en låg nivå samt att hålla nere förbrukningen av el, vatten och värme.

Det är också viktigt att alla vi medlemmar i föreningen och våra familjemedlemmar har klart för sig att det är vi, och bara vi, som "äger" våra bostäder. Det innebär att det är bara vi, som betalar vad det kostar att bo i vårt hus. Styrelsen ber därför alla medlemmar att ta sig tid att läsa igenom följande sidor och "Praktiska anvisningar och ordningsregler", samt att aktivt hjälpa till att hålla nere föreningens kostnader och att medverka till en god och trivsamt ordning i vår förening.

Det är styrelsen uppgift att ta hand om den löpande förvaltningen av föreningen och verkställa de beslut som föreningsstämman fattar. I den löpande förvaltningen ingår också ordningsfrågorna.

Bostadsrättsinnehavarens rättigheter och skyldigheter

Av föreningens stadgar och Bostadsrättslagen framgår vad du som medlem har att iaktta. Stadgarna har varje medlem erhållit.

Ordningsföreskrifter. Bostadsrättslagen och föreningens stadgar innehåller särbestäm-

melser för dig som medlem, bl a att du skall väl vårda lägenheten liksom fastigheten med tillhörande mark.

Underrätta styrelsen omgående om någon allvarlig skada uppstått som snarast måste avhjälpas, t ex vattenläckage och liknande.

Det åligger föreningens medlemmar att följa de regler och bestämmelser som finns angivna i bostadsrättslagen och föreningens stadgar samt härutöver de föreskrifter som styrelsen beslutar om.

Observera att medlem även svarar för de personer som tillhör hushållet eller som gästar medlemmen.

Den gemensamma trevnaden. I ett flerfamiljshus är man alltid mer eller mindre beroende av varandra. Visa därför hänsyn till Dina grannar!

Årsstämma och styrelse. Varje år hålls årsstämma och kallelse skickas ut enligt stadgarna. Medlemmarna utser då styrelseledamöter och får information om föreningens ekonomi m m.

Till stämman kan medlem lämna motioner med förslag som rör föreningen. Dessa skall lämnas skriftligen enligt stadgarna.

Uppgift om namn och adress till styrelsens medlemmar och deras funktion finns i separat utsänd medlemsinformation.

Lidingö 24 oktober 2011

BRF STENSÖTAN
Styrelsen