

Välkommen till bostadsrättsföreningen

MÄLARSLINGAN

Trevligt att ni valt att flytta till just vårt område. Vi hoppas att ni ska trivas här. På följande sidor finner ni information som är bra att känna till. För att vi ska trivas och kunna hålla vårt bostadsområde snyggt, vill vi här fästa er uppmärksamhet på vissa ordningsregler och stämмо- och styrelsebeslut som gäller inom vår förening.

Vår bostadsrättsförening omfattar 111 lägenheter samt gruppboende och en gymnastiklokal som är bostadsrätter. Föreningen har även två lokaler som kommunen hyr.

Bostadsrättsföreningens styrelse

Föreningens styrelse väljs av föreningsstämman och består av högst sex ordinarie ledamöter och högst fyra suppleanter.

Föreningsstämma hålls en gång per år. Till stämman är alla bostadsrättshavare välkomna för att uttrycka sina åsikter och för att rösta.

Styrelsen har möte ungefär en gång per månad.

Alla skrivelser som skickas till styrelsen; klagomål el dyl. ska vara daterade och allra viktigast – undertecknade. Anonyma skrivelser tas inte upp till behandling.

Är ni intresserade av styrelsearbete eller vill veta mer kontakta styrelsen/valberedningen.

Vad innebär styrelsearbetet

Styrelsen är föreningens ställföreträdare utåt.

Den ingår avtal och tecknar föreningens firma. Styrelsen är alltså föreningens verkställande organ medan föreningsstämman är dess högsta beslutande organ.

Styrelsen har ansvaret för det löpande arbetet i föreningen. Det innebär bland annat att styrelsen ska se till att bokföringen och administrationen sköts på ett bra sätt och att föreningens kapital förvaltas säkert. Ett styrelseuppdrag i en bostadsrättsförening är ett fritidsuppdrag. Ledamöterna har uppdrag att förvalta föreningen vid sidan av eventuellt ordinarie arbete. Styrelsens möten eller protokoll är inte offentliga och ledamöterna har tystnadsplikt. Ledamöterna får inte vara med och besluta i frågor som rör dem själva, d.v.s. när de är jäviga, eller rör någon som de har intressegemenskap med, t.ex. någon närstående eller deras företag. Styrelsen skriver på avtal och kontrakt samt företräder föreningen inför domstolar och andra myndigheter.

Vad innebär bostadsrätt

Att ha bostadsrätt innebär inte att man äger bostaden. Den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen kallas bostadsrätt. Man kan också säga att en bostadsrätt är medlemmens andel i föreningens förmögenhet plus rätten att utnyttja lägenheten.

Alla boende har därför ansvar för husen och för lägenhetens skötsel, se § 28 i stadgarna. Samtliga bostadsrättshavare ansvarar för att det finns en fungerande styrelse.

Förvaltningen av föreningen sker enligt självkostnadsprincipen. Några vinstintressen finns inte och vinst i vanlig mening är ointressant för bostadsrättsföreningen. Avgiften som styrelsen fastställer skall täcka kapital- och driftskostnader samt avsättning till kommande underhåll som är bostadsrättsföreningens ansvar. Årsavgiften fastställs av styrelsen i samband med budgetarbetet.

Förvaltning

Teknisk- samt ekonomiskförvaltning, trädgårdsskötsel och snöröjning upphandlas av styrelsen.

Revisionen av bostadsrättsföreningens förvaltning utförs av KPMG samt av en föreningsrevisor, utsedd av föreningsstämman.

Vicevärdskap

För att hålla föreningens kostnader nere så har föreningen beslutat att vi föreningsmedlemmar ska svara för vicevärdskapet.

Felanmälningar

Felanmälningar görs till föreningens vicevärdexpedition, telefon 08-97 63 70. Är expeditionen inte bemannad tar en telefonsvarare emot dig, du meddelar namn, lägenhets- och telefonnummer samt felets art. Vicevärden lyssnar av telefonsvararen och återkommer till dig och bestämmer hur felet ska åtgärdas.

Vid problem med ohyra ring Nomor Telefon **0771-122 300**, (t.ex. getingbo). Uppge försäkringsbolag Allians Försäkringsmäklare, försäkringsnummer 51-1006. Det kostar inget att anlita Nomor.

Akuta problem

Vår vicevärdexpedition bemannas inte på helger. Vid brådskande fel, ring 020-32 50 00

OBS akutnumret skall endast användas vid fel som är akuta och måste åtgärdas omgående. Missbrukas detta får bostadsrättshavaren själv bekosta akututryckningen.

Tvättstuga

De som bor i den ombyggda skolan har gemensam tvättstuga i Odd Fellowvägen 30. Denna tvättstuga får inte disponeras av dem som bor i punkthusen eller av utomstående. Markering av tvättid sker på nyckeltavla utanför tvättlokalen. (Nyckel med låsbricka skall föregående bostadsrätthavare ha lämnat över till er).

Ventilation

Instruktioner för rengöring finns bakom kryddhyllan ovanför spisen. Vid oklarheter kontakta styrelsen eller vicevärden.

Fläktsystemet i köket **får inte** påverkas genom ombyggnation. Det ingår i hela fastighetens ventilationssystem som då havererar med dålig inneluft i hela lägenheten och risk för hälsoproblem.

Kontakta styrelsen för rådgivning innan ni byter spiskåpa, eftersom den måste kunna styra lägenhetens fläktsystem.

Det är viktigt att tilluftsventilerna i lägenhetens fönster (springventiler) är öppna för en god ventilation av lägenheten, och en behaglig innemiljö. Dessa ventiler måste regelbundet dammsugas fria från pollen och insekter. Under vintertid räcker det att ventilerna är halvöppna.

För att slippa ytmögel etc. i badrum rekommenderas lägenhetsinnehavaren att ha temperaturen på elementet/handdukstorken på maxläge.

Hushållssopor

Soporna skall kastas i de gröna soptunnorna placerade på Odd Fellowvägen och Ålgrytevägen. Enbart sorterat hushållsavfall får kastas där.

Glas, konservburkar och kartonger slängs vid sorteringsstationen på Ålgrytevägen.

Returpapper

Föreningen har returpappersbehållare för tidningar på Odd Fellowvägen och på Ålgrytevägen. Dessa töms varje vecka. Endast tidningar och reklam utan plastmateriel får slängas där. Den medtagna kassen får inte kastas i behållaren. Kuvert får inte heller kastas i behållarna eftersom limmet saboterar återvinningsprocessen.

Bilparkering

Bilparkering är endast tillåten på de numrerade parkeringsytorna. Parkeringsplats går att hyra. Parkering inne i bostadsområdet är inte tillåten och kan innebära p-bot. Däremot är av och pålastning tillåtet för de boende, maxtid 10 minuter. För föreningens gäster finns separata gästparkeringsplatser i anslutning till området. Våra gäster behöver inte betala avgift om det parkeringsbevis som tilldelats alla bostadsrättshavare läggs i gästens bilfönster. Boende i föreningen får inte använda gästparkeringen.

Om parkeringen varar längre än 24 timmar på gästparkeringen, måste kontakt tas med parkeringsbolaget och telefonnumret finner du på baksidan av Gästparkeringsbeviset.

Behöver du köra in i bostadsområdet, iaktta då största möjliga försiktighet, vi har många barn som leker på gatan.

Cykelrum

För förvaring av cyklar har vi ett större förrådsrum, port Odd Fellowvägen 30.

Din lägenhetsnyckel går till det dörrlåset.

I övrigt finns cykelställ. Skrotcyklar skall fraktas bort av ägaren själv.

Barnvagnsförråd

Om du är i behov av barnvagnsförråd finns särskilda förråd byggda i de nya husen på Odd Fellowvägen 27, 35, 39, 47.

Det är absolut förbjudet att ställa barnvagnar och cyklar i trappuppgångarna på Odd Fellowvägen 26-36.

Kabel-TV, bredband och telefoni

Föreningen levererar via ComHem ett utbud av TV kanaler, bredband och telefoni (den fasta kostnaden). Kostnaden ingår i avgiften till föreningen.

Kanalplanen kan hämtas på föreningens hemsida.

Nyhetsblad

Föreningen har även ett nyhetsblad där vi informerar om olika aktiviteter i vår förening.

Parabolantenn

Föreningen är restriktiv när det gäller parabolantennar inom vårt område.

På skolbyggnadens balkonger godkänner inte föreningen att man placerar en parabolantenn. På punkthusens balkonger och uteplatser får parabolantenn endast efter godkännande från styrelsen.

Städdagar

Inom föreningen anordnar vi vår- och höststäddagar. Det är dagar då vi alla gemensamt hjälps åt att göra vårt område snyggt och prydligt inför sommar och höst. Städdagarna är också en trevlig samvarodag då vi fixar till i vårt område, grillar korv och träffar våra trevliga grannar.

För att så många som möjligt ska medverka tar föreningen ut en ”trädgårdsstädagift” om 100: - per månad. Denna avgift får lägenhetshavaren tillbaka av föreningen efter fullgjord städning.

Att upplåta lägenheten i andra hand

En andrahandsuthyrning är när någon annan än bostadsrättshavaren självständigt använder lägenheten. Detta gäller även om du lånar ut lägenheten till någon i den närmaste familjekretsen. Det krävs inte att du tar betalt av den som använder lägenheten för att en andrahandsupplåtelse inträffar.

Om du vill hyra eller låna ut lägenheten ska du ansöka om styrelsens godkännande. Ansökan ska vara skriftlig. Du ska ange vilken tidsperiod ansökan avser, varför du vill hyra ut, samt namn och personnummer på de som ska bo i lägenheten.

Styrelsen lämnar sedan ett skriftligt besked om sitt beslut.

Om en lägenhet upplåts i andra hand utan att föreningen gett sitt samtycke eller hyresnämnden lämnat sitt tillstånd, kan förverkande av nyttjanderätten ske.

Förråd och källarutrymme

Till varje lägenhet hör ett förråd. (källare, trapphus eller förråd i lägenheten).

Det finns dessutom ett antal förråd att hyra, till dessa är det separat kölista.

Förråden lämnas åter till föreningen vid avflyttning.

Fastighetsförsäkring

Föreningen har tecknat en fastighetsförsäkring med Allians Försäkringsmäklare och denna försäkring innehåller även ett gemensamt bostadsrättstillägg, se separat informationsblad.

Anmälan av försäkringsskada görs till föreningens telefonsvarare.

Lägenhetsförteckning/Mäklarbild

Lägenhetsförteckningen är inte en offentlig handling. Det krävs en skriftlig begäran från bostadsrättshavaren för att uppgifter ur lägenhetsförteckningen ska lämnas ut. Det kan göras genom en särskild handling för ärendet eller ett av säljaren undertecknat förmedlingsuppdrag. Detta sker eftersom mäklarfirmer tyvärr missbrukat servicen och begärt ut uppgifter utan bostadsrättshavarens kännedom eller önskan om det. Denna ändring gäller självklart också föreningens service. All korrespondens med mäklare ska vara skriftlig och godkänd av uppdragsgivaren (bostadsrättshavaren).

Tips vid köp eller försäljning av bostadsrätten

Vid försäljning av bostadsrätten:

- Tala om att lägenheten säljs i befintligt skick. Det som köparen ser, är det han/ hon får.
- Överlämna föreningens stadgar till köparen.

Skulle Bostadsrättsföreningens styrelse inte godkänna köparen som medlem är överlåtelsen ogiltig.

Vid köp av bostadsrätt:

- Det är din skyldighet som köpare att inspektera bostadsrätten.
- Ansökan om medlemskap ska skickas in så fort som ett köp överenskommits.
- Flytta inte in i bostadsrätten innan medlemskapet i bostadsrättsföreningen blivit godkänt.

När du har skrivit på köpehandlingarna är bostadsrätten din med allt som det innebär. Du måste själv bekosta reparationer och förbättringar på det som finns i bostadsrätten och hör mark till (uteplats) så ingår även skötseln av denna med allt som det innebär. (Plantering av växter och rensning av ogräs, byte av plattor mm). Läs igenom föreningens stadgar och se efter var gränsdragningen går.

Vid avflyttning och inflyttning i området är det viktigt att el- samt varmvattenmätaren avläses så att man debiteras rätt.

Vid vattenskada

Om vatten läcker in från grannen ovanför är DU skyldig att svara för reparationen i din lägenhet, så länge grannen inte bevisligen varit vårdslös.

Respektera dina grannar

Det är självklart att man ska visa hänsyn mot sina grannar och visa extra hänsyn nattetid kl. 22.00–07.00.

Grannsamverkan

Föreningen har grannsamverkan på området. Det innebär bl.a. att man hjälper sina grannar med att ta hand om post när de åker på semester. Ser till att inte brevlådor blir överfyllda med post vilket är en signal till tjuvar att någon är bortrest.

Polisanmäl direkt om ni råkar ut för inbrottsförsök men glöm inte att även att ringa föreningens felanmälan. Ofta sker inbrott och skadegörelse i intervaller.

För den allmänna trivselns skull tänk på följande

Planerar ni ha fest i lägenheten skriv en lapp till dina grannar så har de större förståelse.

Vid rökning på balkonger och uteplatser visa hänsyn, tänk på att din granne kanske inte tycker det är så trevligt att få röken in i sin bostad.

Grillning och matlagning på våra balkonger och uteplatser är inte tillåtet.

Huvudanledningen till detta är risken för brandtillbud! Matoset tränger också direkt in till grannen vilket inte är trevligt. Däremot tillåter föreningen grillning utanför huskropparna men inte under ”tak” på någon altan.

Ombyggnationer

Den inre standarden i lägenheten bestämmer du själv, men du får inte utan styrelsen tillstånd utföra åtgärder som innefattar:

- Ingrepp i bärande konstruktion
- Ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme, vatten eller ventilation
- Annan väsentlig förändring av lägenheten.

Ombyggnation av badrum samt byte av handdukstork skall ha styrelsens godkännande innan arbetet påbörjas. Ansökningsblankett finns på föreningens hemsida.

Om olyckan är framme – Vad kan du göra?

Vattenläcka i lägenhet.

1. Anmälan görs till BRF:s vicevärdtelefon, tel. 08-97 63 70 med följande uppgifter:
 - Namn,
 - Lägenhetsnummer,
 - Datum,
 - Händelse och
 - Åtgärd.
2. Informera grannarna i fastigheten
3. Om situationen inte är hanterbar, kontakta Veolia, tel. 550 508 80.

Brandtillbud i lägenhet eller kring fastighet.

- **RÄDDA**
- **LARMA**
- **VARNA**
- **SLÄCK**
- **STÄNG**
- **UTRYM**

Föreningen har utrustat samtliga lägenheter med brandvarnare, dessa ska kontrolleras regelbundet. Du bör byta batteri varje år för att vara säker på att larmet fungerar.

Några tips på släckåtgärder vid brand:

- Brand i elutrustning - Stäng av strömmen, använd pulversläckare eller brandfilt.
- Brand i möbler/gardiner/dukar – använd pulversläckare eller brandfilt.
- Brand i olja (stekpanna) – använd pulversläckare eller brandfilt,
ANVÄND ALDRIG VATTEN

Slutligen

I flerfamiljshus som bebos av många familjer blir man mer eller mindre beroende av varandra. Om en utpräglad pedant och en riktig slarver kommit att bo vägg i vägg uppstår lätt friktioner. Men pedanten kan med lite god vilja överse med ett och annat mindre väsentligt och den slarviga personen kan säkert bättra sig i en fördelaktig miljö.

Det är med denna positiva inställning till varandra vi måste samarbeta och hjälpas åt i ett bostadsområde som vårt.

För att arbetet i en bostadsrättsförening skall fungera bra underlättar det om alla medlemmar hjälps åt att ta ansvar och hålla snyggt i vårt gemensamma område. Även barnen i området bör förstå att det är viktigt att vara rädd om föreningens lokaler, så även blommor, buskar och utomhusytor. Dessutom har vi alla i föreningen fördel av om vi kan hålla kostnaderna nere. Tänk på det och bidra så gott du kan, t.ex. genom att inte slösa på värme och varmvatten mm.

Frågor utöver informationen i detta häfte besvaras av styrelsen.

Vem ansvarar för vad? Tolkning av bostadsrättshavarens underhållsskyldighet enligt § 28 i Brf Mälarslingans stadgar.

Brh = Bostadsrättshavaren, Brf = Bostadsrättsföreningen

	Brh	Brf		Brh	Brf
Ytterdörr			VA-Ledningar		
Utsida (målning/ytbehandling), namnskylt		X	Kall- varmvattenledningar från anslutningspunkt (ballofixlås) i lägenheten fram till vattenblandare. Avloppsledning från diskbänk och diskmaskin fram till golvyta, vattenlås.	X	
Inside (målning/ytbehandling) Karm/foder, lås, dörrhandtag, ringklocka, brevinkast, tröskel, lister, dörrbyte	X				
Väggar			Ventilation		
Innerväggar (målning/tapeter/ytskikt). Även underliggande tätskikt i bad- våtrum.	X		Köksfläkt (rengöring-filterbyte)	X	
			Fläktmotor		X
Innertak			EL		
Ytbeläggning/ytbehandling	X		Kontakter, strömbrytare, elledningar inom lägenheten och säkringar	X	
			El-central till lägenheten		X
Golv			Kök		
Ytbehandling/ytbeläggning. Även underliggande tätskikt i bad- våtrum.	X		Kyl-frys, och andra vitvaror, snickerier, diskbänk och bänkskivor	X	
Fönster			Balkong		
Yttre underhåll av bågar, karmar, dropplister.		X	Målning och underhåll av balkonggolv samt snöskottning	X	
Målning innerbåge, fönsterglas, beslag, tätlistor, persienn.	X		Uteplats, skötsel av trädgårdstäppa och snöskottning, byte av stenplattor	X	
Rengöring av fönsterbleck	X		Staket/ spalje runt uteplats		X
Radiatorer (element)			Övrigt		
Radiatorer inklusive ventil/termostat samt ledningar till och från radiator.		X	Innerdörrar, socklar, trösklar, klädhylla, badrumsskåp, glober till belysning, gardinstänger, torkställning, tvättmaskin, torktumlare	X	
Målning av element/ledningar	X				
VVS-Artiklar			VA-Armatur		
Badrumsporslin (toalett, badkar, dusch)	X		Blandare/Kranar för kall- och varmvatten, vattenlås	X	
			Kranpackningar, bottenventil i toalett	X	