



Sundbyberg 2020-12-20

Brf Berghällan 10 - Vision, bra att veta och trivselregler

Vision för Brf Berghällan 10

Som boende i Brf Berghällan 10 känner jag mig trygg. Jag känner de övriga medlemmarna i föreningen och vi visar förståelse och respekt för varandras önsknings och behov. Den boendemiljö vi har i Berghällan 10 är trevlig och jag känner delaktighet i arbetet med att underhålla fastighetens olika delar och vår gemensamma trivsel. De grannar som sitter i styrelsen arbetar för föreningens bästa och jag känner mig väl informerad om hur arbetet i styrelsen fortskrider.



Sundbyberg 2020-12-20

Så här sköts Berghäll 10 - Din möjlighet att påverka

I våra stadgar regleras hur den löpande verksamheten sköts i bostadsrättsföreningen Berghäll 10. Den formella gången regleras i paragraferna 12-23.

Vid vår föreningsstämma har alla medlemmar rätt att rösta, antingen personligen eller via ombud. Föreningsstämman beslutar bland annat om den avgående styrelsen ska beviljas ansvarsfrihet för sitt sätt att sköta vår förening under året som gått. Stämman beslutar också hur styrelsen för det kommande året ska se ut.

Till årsmötet har alla medlemmar rätt att skicka in förslag, motioner, som de vill att vi alla ska besluta om. Att skriva en motion behöver inte vara krångligt. Det räcker med en kort beskrivning om vad motionen handlar om och eventuella förslag till lösningar. Avsluta gärna motionen med några "att-satser". Att-satserna kan innehålla en konkret lösning eller helt enkelt att man ger styrelsen i uppdrag att komma med en lösning. Du kan exempelvis skriva "Jag föreslår att styrelsen får i uppdrag att utreda hur..." eller "Jag föreslår att föreningsstämman beslutar att...".

Styrelsen behandlar de motioner som kommer in och lämnar sedan förslag till stämman att besluta om. Styrelsen skall motivera sitt förslag och antingen tillstyrka motionen eller avslå den. I god tid före föreningsstämman kommer du att få information om när sista dag för att skicka in motioner är. Enligt stadgarna är det sista april, om inget annat beslutats.

Det finns också möjlighet att kalla till en extra föreningsstämma om frågan inte kan vänta till nästa ordinarie stämma.

Den löpande skötseln av vår förening sker genom att styrelsen på sina möten fattar beslut och sedan genomför dessa. Styrelsen vill gärna ha förslag löpande på hur vi ska sköta vår förening och fastighet. Hör av dig till någon i styrelsen, lägg en lapp i föreningens brevlåda på Gjuteribacken 16A eller ta kontakt genom formuläret som finns på hemsidan.



Sundbyberg 2020-12-20

Trivselregler för vår bostadsrättsförening

De formella reglerna om allas våra rättigheter och skyldigheter hittar du i paragraferna 36–50 i våra stadgar. Observera även paragraferna 51–52.

Reglerna nedan är ett försök att i mer vardagligt språk sammanfatta och tolka vad delar av stadgarnas paragrafer innebär. Observera att dessa regler inte är en uttömmande redovisning av vilka regler vi måste iaktta.

1. Vi utgör tillsammans boendemiljön i Berghäll 10. Det är därför självklart att vi visar varandra den hänsyn som god grannsämja bygger på.
2. Njut gärna av musik, sång och fest - men tänk på att dämpa ljudvolymen mellan klockan 22.00 och 07.30, även på helger. **Glöm inte att vår fastighet är lyhörd. Informera gärna dina grannar om du ska ha en fest.**
3. Att spika, borra eller utföra renoveringsarbete i sin lägenhet är ibland nödvändigt. Tänk på grannarna och undvik sådant arbete mellan klockan 20.00 och 8.00 (10.00 på helger). Informera gärna grannarna före störande renoveringsarbete. **OBS! Före större renoveringsarbete, t ex upptagande av valv, ska styrelsen kontaktas.**
4. Duscha och bada är skönt. För grannarnas skull bör du undvika detta mellan klockan 23.00 och 06.00.
5. Våra entrédörrar samt källardörrarna ska alltid hållas låsta. Ditt källarförråd ska vara låst med hänglås. Tänk på att tjuvar och andra obehöriga kan orsaka mycket skada.
6. Tala med styrelsen om du ska installera tvätt- eller diskmaskin. Du ansvarar själv för att installationen sker på ett riktigt sätt och även för eventuella vattenskador. Kontakta ditt försäkringsbolag för att höra om du behöver en tilläggförsäkring.
7. Blommor förgyller tillvaron och miljön. Du ansvarar för att balkonglådorna är ordentligt uppsatta och för eventuella konsekvenser av att de inte är det.



Sundbyberg 2020-12-20

8. Tänk på att inte förvara material som kan börja brinna, eller annat material som kan innebära en olägenhet för fastigheten eller dina grannar, på balkongen. Balkongen är inte en förvaringsplats. Detsamma gäller utanför våra förråd samt i övriga gemensamma utrymmen. Se sid 6 gällande grovsopor.
9. Katter och hundar kan vara trevliga sällskapsdjur, men tänk på att alla inte uppskattar dem lika mycket. Du ansvarar själv för eventuell åverkan ett husdjur gör. Enligt lag ska all spillning plockas upp.
10. Du måste paketera dina sopor väl så att fåglar eller gnagare inte kan komma åt dem.
11. Har du en dörmatta i trapphuset utanför din dörr ska du själv städa där. Flyttar du in dörmattan så städa städfirman utanför din dörr.
12. Klistra inte upp lösa lappar på utsidan av din ytterdörr. Styrelsen bistår med namnskylt.
13. Om vi sparar på värme och vatten får vi alla lägre månadsavgift.
14. Rökning är inte tillåten i föreningens gemensamma utrymmen som t ex trapphus, tvättstuga och bastu.
15. Glöm inte att släcka lampor i källarutrymmen, tvättstuga, torkrum mm när du lämnar lokalen.



Sundbyberg 2020-12-20

Tvättstuga & bokning

Tvättstugan bokas med efternamn eller lägenhetsnummer.

Kom i tid

Inbokad tvättpass som inte påbörjats inom en timme får övertas av annan boende.

Din tvättid + 1 timme

Du får överskrida din tvättid med högst en timme för torkning och mangling.

Tvättvagnar

Ta inte med tvättvagnarna från tvättstugan.

Tvättmaskiner

Ska du tvätta vaddtäcken och dunkuddar måste du använda tvättpåse. Även för tvätt av bygel-BH ska tvättpåse användas eftersom bygeln kan lossna och skada maskiner och tvätt.

Torkrum

Torkanläggningen är utrustad med en automatik som känner av när tvätten är torr. Anläggningen bygger på att fönstren är stängda under pågående torkning.

Städning

Tvättstugan ska lämnas städad. Torka av maskinerna, rengör torktumlarens luddfilter och sopa golvet i alla utrymmen. Lämna luckorna till maskinerna och till tvätt- och sköljmedelsfacken öppna så hinner de torka upp mellan passen och risken för mögel minskar.

OBS!

Glöm inte att stänga fönstren och släcka lamporna när du lämnar tvättstugan.

Bastu & bokning

Bastun bokas genom att du skriver ditt namn och tiden du vill boka i kalendern utanför bastun. Du kan boka en tid i taget, max 3 timmar, mellan kl 8.00-22.00.

Av hygieniska skäl bastar vi med handduk. Det är inte tillåtet att hälla annat än vatten på stenarna. Bastun är rökfri, precis som resten av huset, och ljus eller oljor är inte tillåtna i bastun.

Lämna bastun som du vill finna den. Bastun och särskilt golvet och duscharna ska städas efter varje gång. Kontrollera även avloppen.

Om du öppnar fönstret, glöm inte att stänga det när du går. Släck lamporna!



Sundbyberg 2020-12-20

Grillning

Grillgallret förvaras i cykelförrådet. Efter grillning ska det sättas tillbaka på samma plats. Det får inte lämnas i grillen över natten. Gallret ska självklart vara rengjort så det är trevligt för nästa person att använda det.

Grillen och grillplatsen kan inte bokas. Vill flera använda dessa samma dag så får vi samsas.

Trädgårdsskötsel och snöskottning

Under sommarhalvåret behöver vi gemensamt hjälpas åt med att hålla gräsmattor och trädgård fina. Ett schema för gräsklippning anslås innan sommaren. Gräsklippare och annan utrustning för trädgårdsskötsel finns i förrådet i porten 16C.

Skulle vi få snö under vintern hjälps vi alla åt att skotta eller sopa gången fram till porten.

Städdagar

Föreningen har två gemensamma städdagar per år, en på våren och en på hösten. Vi rensar ogräs, krattar löv, klipper ner buskar mm. Att hålla utomhusmiljön fin är vårt gemensamma ansvar så alla boende förväntas delta på städdagarna. Dessutom får du chansen att träffa dina grannar!

Renhållning, grovsopor och el- och elektronikavfall

Föreningen har sopsortering av matavfall, hushållsavfall och tidningar. Matavfall läggs i speciella papperspåsar som kan hämtas i mangelrummet i tvättstugan.

Observera att glas inte får läggas i hushållsavfallet.

Närmaste återvinningsstation för glas, plast, metall mm finns på Trädgårdsgatan.

Information om var man kan lämna grovsopor, el- och elektronikavfall samt tidpunkter för upphämtning i närområdet (om man inte har möjlighet att frakta bort det själv)

hittar man på websidan för Sundbyberg Avfall & Vatten,

<https://www.savab.se/lagenhet/lamna-avfall/returen/>.

Kabel-TV

Vår fastighet är ansluten till ComHem och deras utbud av tjänster. Det digitala basutbudet ingår i månadsavgiften.

Kontakt med styrelsen

Föreningens hemsida hittar du på: <https://brfberghallen10.bostadsratterna.se/>. Där finns ett kontaktformulär ifall du behöver få kontakt med styrelsen. Det går också bra att använda föreningens brevlåda som finns i porten Gjuteribacken 16A.



Sundbyberg 2020-12-20

Mitt ansvar och föreningens

BOSTADSRÄTTSHAVARENS UNDERHÅLLSANSVAR

De formella reglerna om bostadsrättshavarens underhållsansvar för lägenhetens inre utrustning hittar du i paragraferna 36-37 i våra stadgar. Dessa är baserade på Bostadsrättslagens Kap 7, § 12.

FÖRENINGENS ALLMÄNNA UNDERHÅLLSANSVAR

Föreningens fastighetsunderhåll består av löpande underhåll och planerat underhåll. Det löpande underhållet är sådant som till stor del ordnas när behov uppstår. Det planerade underhållet genomförs enligt föreningens underhållsplan. Detta är ett dokument som styrelsen fortlöpande uppdaterar. De kostnader som föreningen har för fastighetsunderhållet framgår av årsredovisningen.

FÖRENINGENS ANSVAR FÖR DIN LÄGENHET

Föreningen kan kräva tillträde till din lägenhet. Detta regleras i stadgarnas § 48. Bostadsrättslagens Kap 7, § 13 ger också föreningen denna rätt och lagen ålägger även bostadsrättshavaren att tåla sådan olägenhet som uppstår på grund av föreningens arbete. Det är viktigt att betona att det inte finns någon automatisk grund för eventuella krav på nedsättning av årsavgift eller liknande vid olägenhet som uppstått i samband med föreningens arbete med mark eller fastigheter. Sådant beslut fattas av föreningsstämman. Den lagstiftning som närmast styr vår verksamhet och som stadgarna är baserade på är Bostadsrättslagen och Lagen om ekonomiska föreningar.



Sundbyberg 2020-12-20

LATHUND MED EXEMPEL PÅ ANSVARSFÖRDELNING...

Här hittar du en lathund med ett antal saker i din lägenhet och vem som ansvarar för dessa. Observera att den inte täcker all egendom. Om du vill ha mer information om ditt ansvar som bostadsrättsinnehavare är du välkommen att kontakta styrelsen.

Din lägenhetsdörr

Du ansvarar för...

- ✓ inköp och underhåll av dörr, karmar och foder på dörrens insida
- ✓ ytbehandling av insidan på dörren
- ✓ lås och beslag samt handtag och beslag
- ✓ ringklocka samt brevinkast
- ✓ tätningsslister

Föreningen ansvarar för...

- ✓ namnskylt till dörren
- ✓ ytbehandling av dörrens utsida

Golv i lägenheten

Du ansvarar för...

- ✓ ytbehandling, ytbeläggning samt tätskikt i våutrymme

Föreningen ansvarar för...

- ✓ underliggande beläggning

Innerväggar i lägenheten

Du ansvarar för...

- ✓ ytbehandling, ytbeläggning samt tätskikt i våutrymme

Föreningen ansvarar för...

- ✓ underliggande beläggning

Innertak i lägenheten

Du ansvarar för...

- ✓ ytbehandling och ytbeläggning

Föreningen ansvarar för...

- ✓ överliggande stomme



Sundbyberg 2020-12-20

Fönster och balkongdörrar

Du ansvarar för...

- ✓ invändig målning av karmar, bågar samt mellan bågar
- ✓ glaset, tätninglistor och eventuella vädringsfilter
- ✓ lås, handtag, beslag och fönsterbänk

Föreningen ansvarar för...

- ✓ yttre målning

VVS-Artiklar

Du ansvarar för...

- ✓ tvättställ, badkar samt WC-stol
- ✓ WC-inredning
- ✓ målning av radiatorer
- ✓ golvbrunnar, silar och vattenlås
- ✓ diskbänk
- ✓ blandare

Föreningen ansvarar för...

- ✓ anordning eller rör för vatten och avlopp, så kallade stamledningar
- ✓ vattenradiatorerna samt ventilerna

Köksutrustning

Du ansvarar för...

- ✓ kyl, frys, spis och eventuell fläkt (OBS! kolfilterfläkt)
- ✓ allmän köksinredning

Övrigt

Du ansvarar för...

- ✓ inredningssnickerier
- ✓ glödlampor och glober till den fasta belysningen
- ✓ badrumshylla och hatthylla
- ✓ innerdörrar inklusive foder och trösklar
- ✓ att iaktta försiktighet vid eldning i öppen spis. Använd gärna gnistgaller för att minska risken för en olycka



Sundbyberg 2020-12-20

EI-artiklar

Du ansvarar för...

- ✓ strömbrytare (Observera att särskild behörighet krävs vid installation eller reparation)
- ✓ eluttag och armaturer (Observera att särskild behörighet krävs vid installation eller reparation)

Föreningen ansvarar för...

- ✓ ursprungliga installationer inklusive elledningar, så kallade stamledningar

Balkong

Du ansvarar för...

- ✓ balkonggolv samt insidan av balkongfronten
- ✓ beslag

Föreningen ansvarar för...

- ✓ utsidan av balkongfronten
- ✓ balkongstommen och dess fästen i huskroppen

Egen extrautrustning i lägenheten

Du ansvarar för...

- ✓ sådan utrustning. Observera att du kan behöva styrelsens godkännande enligt § 11 i stadgarna

Förråd

Du ansvarar för...

- ✓ källarförrådet som hör till din lägenhet

Föreningen ansvarar för...

- ✓ gemensamma källarutrymmen

Med vänlig hälsning

Styrelsen i Brf Berghäll 10