



Sundbyberg 2014-05-13

Brf Berghällen 10 - Vision, bra att veta och ordningsregler

Vision för Brf Berghällen 10

Som boende i Brf Berghällen 10's fastighet känner jag mig trygg. Jag känner de övriga medlemmarna i föreningen och vi visar förståelse och respekt för varandras önskningsar och behov. Den boendemiljö vi har i Berghällen 10 är trevlig och jag känner en 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.

Så här gör du om du ska sälja eller överlåta din bostadsrätt

Du äger nu en andel i bostadsrättsföreningen Berghällen 10. Denna andel kan du sälja, ge bort, testamentera eller på annat sätt överlåta till en ny ägare. I paragraferna 5-9 i våra stadgar hittar du de formella reglerna som gäller vid överlåtelse och vid den nye ägarens ansökan om medlemskap i föreningen.

Funderar du på att överlåta din bostadsrätt bör du alltid kontakta någon person som arbetar med dessa frågor. Du kan exempelvis kontakta en fastighetsmäklare, din kontaktperson på banken eller en advokat.



Sundbyberg 2014-05-13

Så här sköts Berghäll 10 - Din möjlighet att påverka

Berghäll 10 är en bostadsrättsförening. I våra stadgar regleras hur den löpande verksamheten sköts. Den formella gången regleras i paragraferna 35-47.

Vid vår föreningsstämma har alla medlemmar rätt att rösta, antingen personligen eller via ombud. Föreningsstämman beslutar bland annat om den avgående styrelsen ska få ansvarsfrihet för sitt sätt att sköta vår förening under det året som gått. Stämman beslutar också om 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 förenings-stämman 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, (i stadgarna står det innan den 30 april om inget annat beslutas).

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

Den löpande skötseln av vår förening sker genom att beslut fattas och genomförs vid styrelsens möten. Vi vill gärna ha löpande förslag och reaktioner på hur vi ska sköta vår förening och vår fastighet. Hör av dig till någon i styrelsen eller lägg en lapp i föreningens brevlåda.



Sundbyberg 2014-05-13

Ordningsregler för vår bostadsrättsförening

De formella reglerna om allas våra rättigheter och skyldigheter hittar du i paragraferna 10 – 13 i våra stadgar. Observera även paragraferna 19 – 26.

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 iakttä.

1. Vi utgör tillsammans boendemiljön i Berghäll 10. Det är därför självklart att vi visar varandra den hänsyn som god grannsamja 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 dörrarna på vårt källarplan ska alltid hållas låsta. Ditt källarförråd ska alltid 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 se om du behöver en tilläggsförsäkring.
7. Blommor förgyller tillvaron och miljön. Du ansvarar själv för att balkonglådorna är ordentligt uppsatta och för eventuella konsekvenser av att de inte är det.



Sundbyberg 2014-05-13

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. Detta är speciellt viktigt inför jul och nyår. Balkongen är inte en förvaringsplats. Desamma gäller utanför våra förråd samt i våra övriga gemensamma utrymmen. Du är själv ansvarig för att föra bort dina egna 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 din dörrmatta i trapphuset utanför din dörr ska du själv städa där. Flyttar du in dörrmattan så städar städerskan utanför din dörr.
12. Klistra inte upp lösa lappar på utsidan av din ytterdörr. Vänd dig till styrelsen som bistår med namnskyltar och "Reklam - Nej tack"-skyltar.
13. Om vi sparar på värme och vatten får vi alla lägre månadsavgift.
14. Tänk på att alla gemensamma utrymmen ska hållas rökfria, detta gäller t ex trapphus och tvättstugor.
- 15. Vi äger gemensamt fastigheten och är beroende av hur den sköts. Vi är alla delaktiga i bostadsrättsföreningens ekonomi och kan bidra till att hålla månadsavgifterna nere. Genom att exempelvis släcka lamporna nere källargångarna när vi ser att det lyser och göra rent efter oss i tvättstugan så sparar vi pengar och kan hålla nere våra avgifter. Tänk även på att stänga ytterdörrarna om ni märker att de är öppna när kylan är här så spar vi ytterligare pengar. I detta fall kan vi verkligen tala om uttrycket många bäckar små...**



Sundbyberg 2014-05-13

Renhållning Grovsophämtning & EI- & Elektronikavfall

Vad som gäller enligt detta är att man är ansvarig att ta hand om det själv, Styrelsen får av Kommunen en Återvinningsinformation (Som hängs upp på varje anslagstavla i trappuppgångarna, i respektive port). Där framgår var man kan lämna dessa specialsoppor samt tidpunkter om man inte väljer att frakta bort dem själv.

Grillning

Grillgallret förvaras i tvättstugan under bokningstavlan. Vill ni grilla hämtar ni det där och återbördar det på sin plats samma dag när ni är klara. Det ska då självklart vara rengjort så det är trevligt för nästa person att använda det. Grillen och grillplatsen kan inte bokas i förväg. Vill flera använda dessa samma dag så får vi samsas. Det får alltså **INTE** lämnas i grillen över natten

Tvättstugan & bokning

Kom i tid

Inbokat tvättpass som inte påbörjats inom en timme får övertas av annan bostadsmedlem/hyresgäst.

Din tvättid + 1 timme

Du får överskrida din tvättid med högst en timme för efterbehandling (torkning och mangling) av din tvätt.

Tvättvagnar

Ta inte med tvättvagnarna från tvättstugan.

Tvättmaskiner

Tvätta inte vaddtäcken, dunkuddar och bygel-BH i maskinerna. Bygeln kan lossna och skada både tvättmaskinerna och tvätten. Använd därför tvättpåse.

Torkrum

Den nya torkanläggningen är utrustad med en automatik som känner av när tvätten är torr. Anläggningen bygger på att fönstren skall vara stängda under pågående torkning.

Rökning förbjuden

Tobaksrökning är absolut förbjuden i tvättstugan.



Sundbyberg 2014-05-13

OBS!

Glöm inte att stänga fönstren när du lämnar tvättstugan.

Städning

För allas trivsel bör du tänka på att lämna tvättstugan städad. Torka av tvättmaskiner, torktumlare, centrifug samt golv och rengör torktumlarens luddfilter. Lämna luckorna till maskinerna samt de två små tvätt och sköljmedelsfacken öppna så bildas det inte mögel i maskinerna och de har chans att torka mellan varje pass.

Bastu & bokning

För att använda bastun bokar du den med ditt namn och tid i kalendern utanför bastun. Du kan boka en tid i taget och en tid är max 3 timmar.

Av hygieniska skäl så 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, d.v.s. städning av bastun och speciellt golvet och duscharna ska göras efter varje gång. Kontrollera även avloppen. Om du öppnar fönstret, glöm inte att stänga det när du går.

Du kan boka bastun mellan 8.00-22.00.



Sundbyberg 2014-05-13

Mitt ansvar och föreningens

BOSTADSRÄTTSHAVARENS UNDERHÅLLSANSVAR

De formella reglerna om bostadsrättshavarens underhållsansvar för lägenhetens inre utrustning hittar du i paragraferna 10-11 i våra stadgar. Dessa är baserade på Bostadsrättslagens Kap 7, § 12. Det finns dessutom en omfattande praxis på området hur ansvaret visar sig.

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 vi i 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 § 13. 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 2014-05-13

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
- ✓ ringklockan samt för ditt brevkast
- ✓ tätningsslistor

Föreningen ansvarar för...

- ✓ att du får en namnskylt enligt den standard styrelsen bestämt
- ✓ ytbehandling av dörrens utsida

Golv i lägenheten

Du ansvarar för...

- ✓ ytbehandling, ytbeläggning samt tätskikt i våtutrymme

Föreningen ansvarar för...

- ✓ underliggande beläggning

Innerväggar i lägenheten

Du ansvarar för...

- ✓ ytbehandling, ytbeläggning samt tätskikt i våtutrymme

Föreningen ansvarar för...

- ✓ underliggande beläggning

Innertak i lägenheten

Du ansvarar för...

- ✓ ytbehandling och ytbeläggning

Föreningen ansvarar för...

- ✓ överliggande stomme



Sundbyberg 2014-05-13

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...

- ✓ kylskåp, frys, spis och eventuell fläkt
- ✓ ventilationsanordningar
- ✓ 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 2014-05-13

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

Kabel-TV

Vår fastighet är ansluten till com hem och deras utbud av tjänster. Är du intresserad av att hyra en sk. Digital-TV-box för att få fler TV-kanaler, når du com hem via www.comhem.se alternativt 0771 – 55 00 00. Det finns även ett fritt analogt utbud, då behöver du ingen digitalbox och heller inget abonnemang men bildkvaliten är något sämre

Med vänlig hälsning ”Sundbybergs finaste hus”