

Brf. Wahlberget



Information till föreningens medlemmar

Brf. Wahlberget

1. Ordningsregler och övrig information

Allmän aktsamhet och säkerhet

Tänk på att vara rädd om och väl vårda föreningens egendom. Kostnader för underhåll och reparationer betalas av alla, gemensamt. Kontrollera noga att alla dörrar i fastigheten går i lås efter in- och utpassering. Källardörrar samt dörr till tvättstugan skall alltid hållas låsta för att förhindra brandspridning och eventuella inbrott.

Släpp inte in någon okänd person i fastigheten och meddela gärna grannar/grannen eller styrelsen om ni är bortrest under en längre tid.

Portarna på framsidan är försedda med kodlås. Kodlåsen är timerstyrda och låsta på natten. Inpassering andra tider kräver nyckel.

Andrahandsuthyrning

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand endast om styrelsen ger sitt samtycke. Andrahandsuthyrning medges bara under begränsad tidsperiod och med giltiga skäl. Begäran till styrelsen skall vara skriftlig och innehålla anledning, tidsperiod och vem som ska hyra er lägenhet.

Tänk på att ni som har erhållit tillstånd att hyra ut er lägenhet i andra hand är fullt ansvarig för andrahandshyresgästen under hela uthyrningsperioden. Ni är också ansvariga för att månadsavgiften betalas i tid, att försäkring finns och att andrahandshyresgästen följer föreningens stadgar och regler. Det är också upp till lägenhetsinnehavaren att tillse att någon ställer upp för lägenhetens räkning vid till exempel städdagar och andra gemensamma verksamheter i föreningen.

Ansvarsfördelning

Ansvarsfördelningen mellan dig och bostadsrättsföreningen finns reglerad i bostadsrättsföreningens stadgar. Förenklat gäller att du ansvarar för din lägenhet och ditt källarförråd medan bostadsrättsföreningen ansvarar för fastigheten (fasad, tvättstuga, källargångar, trapphus, parkering, skötsel och underhåll etc.)

Avgifter

Avgiften erläggs månadsvis i förskott och skall finnas tillhanda på föreningens konto senast den sista dagen i månaden innan avgiften börjar gälla. Om inte avgiften betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker samt påminnelseavgift enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader m.m.

Badrum

Styrelsen skall alltid skriftligt godkänna renovering i våtutrymmen innan arbetet påbörjas och arbetet skall utföras på ett fackmannamässigt sätt, samt enligt gällande branschregler. Vid håltagning i badrummets tätskikt (t ex vid uppsättning av hängare, krokar eller duschväggar) är det mycket viktigt att även återförseglingar sker enligt gällande branschregler. För större renoveringsåtgärder i badrum krävs att plattsättningsentreprenören är certifierad för arbeten i våtrum. (PER och BKR)

Brf. Wahlberget

Balkong

Många lägenheter har balkong. Det är inte tillåtet att bygga till exempel ett soltak eller sätta upp markiser, infravärme, lampor eller solskydd. Du får gärna plantera blommor och ställa ut stolar och bord.

Skötselråd av balkongen:

- Häng eventuella blomlådor på insidan av räcket, så att de inte kan ramla ned och skada människor eller föremål.
- Balkonger får inte användas till permanent förvaring av diverse bohag som inte hör till normal balkongmöblering.
- Se till att balkongdörr är ordentligt stängd för att undvika att vatten tränger in vid kraftig nederbörd och/eller snösmältning.
- Det är viktigt att balkongen inte belastas av för tunga saker samt att balkongen inte blir utsatt för fukt/vatten under en för lång tid. Se därför till att städa/lufta på din balkong med jämna mellanrum, särskilt efter höst/vinter.

Bo

I enlighet med stadgarna vill föreningen att den som söker medlemskap och köper bostadsrätt också avser att bo i sin lägenhet. Om så inte är fallet har styrelsen rätt att avslå en medlemsansökan. Styrelsen har också rätt att ta ifrån någon ett medlemskap, det vill säga att nyttjanderätten är förverkad, om lägenheten används till annat ändamål än det stadgarna anger.

Brandsäkerhet

Ingenting får förvaras i entréer, trappuppgångar eller källargångar. Trappuppgångarna är utrymningsvägar och de får inte innehålla föremål såsom barnvagnar, rullatorer, cyklar o dyl. som kan hindra eller försvåra utrymning. På grund av brandrisk är därför inte batterier till elcyklar tillåtna i cykelrummet eller andra gemensamma utrymmen, de ska förvaras i ägaren av batteriets bostad.

Brandvarnare

Din lägenhet skall enligt lag vara utrustad med brandvarnare. Föreningen ansvarar för att brandvarnare inköps till varje lägenhet och de boende ansvarar för att regelbundet prova att den fungerar och byta batterier vid behov.

Bygga om

Bostadsrättshavaren får företa förändringar i lägenheten. Väsentlig förändring får dock företas endast efter tillstånd av styrelsen och under förutsättning att förändringen inte medför men för föreningen eller annan medlem. Rivning eller större ingrepp på bl a väggar ska godkännas av styrelsen.

Djur

Innehavare av husdjur ansvarar för att dessa inte stör eller förorenar i föreningens fastighet eller på föreningens tomt.

Ekonomisk förvaltare

Föreningens ekonomiska förvaltning sköts av företaget Simpleko. De sköter faktureringar, hyresavier, betalningar, årsredovisning m.m.

Brf. Wahlberget

El

Alla fasta elektriska installationer ska vara utförda av behöriga elektriker. Din lägenhetscentral är märkt med en kod (t ex A3), denna kod återfinns på ditt mätarblock (elmätare) i källaren.

Elmätare

Elmätare till lägenheterna finns i pannrummet.

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är försäkrad genom försäkringsbolaget Brandkontoret, telefon 08-54 52 86 00

Fastighetsskötsel

Föreningens styrelse ansvarar för att fastigheten och tomten hålls i gott skick. Vår förening är liten och det är av allas intresse att vi alla ska trivas med vårt boende och att vi hjälps åt.

Styrelsen går igenom och prioriterar vad som måste göras och kan ge övriga medlemmar uppgifter att göra/ansvara för att det blir utfört. Uppgiften ska vara av sådan art att den person/de personer klarar av att göra sin uppgift.

Felanmälan

Görs till styrelsen via mail till styrelsen@wahlberget.se.

Fest

För allas trivsel så är det artigast att meddela dina grannar om ni ska ha fest. Via lapp i porten eller via gemensam chatt.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma skall hållas årligen tidigast i mars och senast före juni månads utgång. Det är viktigt att så många medlemmar som möjligt närvarar på föreningsstämman.

Förråd

Till varje lägenhet hör ett källarförråd. Föreningen ansvarar inte för de saker som förvaras i källarförråden, förvara därför inte stöldbegärlig egendom där. Brandfarligt material får inte förvaras i förråden. Gångarna skall hållas fria från saker och får inte belamras.

Hemförsäkring

En hemförsäkring ska du alltid ha för att skydda dig mot skador, inbrott eller annan katastrof. Du bör också komplettera din hemförsäkring med en särskild "Bostadsrättsförsäkring" för att täcka eventuella skador på fastigheten som du kan bli skyldig att ersätta föreningen för. Tala med ditt försäkringsbolag.

Brf. Wahlberget

Förverkan (12 §)

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt kan i enlighet med bostadsrättslagens bestämmelser förverkas bland annat om:

1. bostadsrättshavaren dröjer med att betala avgift,
2. lägenheten utan samtycke från upplåts i andra hand,
3. lägenhetsinnehavaren inrymmer utomstående personer till men för förening eller medlem,
4. lägenheten används för annat ändamål än det avsedda,
5. bostadsrättshavaren eller den som lägenheten upplåtits till i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten eller om bostadsrättshavaren, genom att inte utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten, bidrar till att ohyran sprids i fastigheten,
6. bostadsrättshavaren inte iakttar sundhet, ordning och skick inom fastigheten eller rättar sig efter de särskilda ordningsregler som föreningen meddelar
7. bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten och han inte kan visa giltig ursäkt för detta,
8. bostadsrättshavaren inte fullgör annan skyldighet och det måste vara synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs,
9. lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken till en inte oväsentlig del ingår brottsligt förfarande eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning,
10. Nyttjanderätten är inte förverkad om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av ringa betydelse.

Gemensamma kostnader

Bostadsrättsföreningens medlemmar äger tillsammans föreningens tillgångar. Alla har ansvar för sin lägenhet, men också för fastigheten som sådan, hus och utemiljö.

Det betyder att kostnader för underhåll, reparationer, vatten, el och sophantering betalas av alla gemensamt. Var därför sparsamma med vatten och el, följ reglerna för sophantering och tänk på att vara rädd om och väl vårda föreningens egendom.

Internet/Bredband

Föreningen har ett gruppavtal hos Telenor som alla föreningens medlemmar betalar via sin avi. Vid inflytt kan man antingen ta över den gamla routern från den tidigare innehavaren eller ringa Telenor för att beställa en ny.

Inbrott

Kom ihåg att aldrig ställa upp en entrédörr eller källardörrar utan tillsyn och släpp inte in obehöriga. Vi måste alla medverka till att minska risken för inbrott.

Brf. Wahlberget

Lägenhetsunderhåll

Som bostadsrätтинnehavare ansvarar ni för att underhålla er lägenhet (5 § stadgarna).

Motioner

Medlem som önskar lämna förslag till stämman skall anmäla detta **senast 31 mars**. Motioner ska skickas in till styrelsen@wahlberget.se

Nycklar

Alla lägenhetsdörrar, källardörrar och tvättstugedörren är försedd med skyddat låssystem från ASSA. Detta innebär att man inte kan ta några egna kopior av nycklar, utan styrelsen medgivande. Alla nycklar ska betraktas som värdehandlingar och behandlas därefter. Borttappade nycklar bekostas av lägenhetsinnehavaren. Tänk på att förluster av nycklar till t ex porten kan innebära att föreningen tvingas byta ut hela låssystem. Detta bekostas också av lägenhetsinnehavaren. Om olyckan skulle vara framme och du förlorar en nyckel, meddela då genast styrelsen om detta.

Ordningsregler

Ordningsreglerna gäller inte bara Dig som bostadsrätтинnehavare. Även familjemedlemmar omfattas liksom gäster, hantverkare som utför arbete åt Dig i lägenheten. Ordningsreglerna gäller också för andrahandshyresgäster. Om föreningen har egna hyresgäster gäller reglerna även dem.

Pappersinsamling

Föreningen har ingen egen pappersinsamling utan hänvisar till återvinningsstationer i området ex vid tunnelbanan Hammarbyhöjden.

Parkering

Hyrda parkeringsplatser finns på baksidan. Kölista finns hos styrelsen. För att få tillgång till parkeringen krävs att medlemmar kommer med ansökan om parkeringsplats där namn och lägenhetsnummer. Parkeringen är avgiftsbelagd och betalas i samband med avgiften.

Det finns en gästparkering som är till för föreningens medlemmar. Giltigt tillstånd krävs för att nyttja gästparkeringen. Tillståndet ska placeras väl synligt i fordonets vindruta.

Rökning

Rökning är inte tillåten i gemensamma lokaler eller i trapphus.

Snöröjning

I varje trappuppgång finns en piasavakvist och en snöskyffel. Snöröjning/sopning sker av föreningens medlemmar vid behov. Styrelsen kan vid behov upprätta ett rullande schema för vilken lägenhet som ansvarar varje vecka under vintermånaderna om snöskottningen inte sköts tillfredsställande. Tillse att kvastar och skyfflar alltid förvaras inomhus.

Sophantering

Vi har sophantering av hushållssopor utanför entredörrarna. Sopor ska placeras i väl förslutna plastpåsar innan de läggs i kärnen. Läs på kärnen vad som räknas som hushållssopor. Inget annat får kastas i kärnen! Avfallsentreprenörerna tar hand om sopor som ställs bredvid kärnen. Grovsopor, miljöfarliga avfall mm lämnas till återvinningscentral.

Brf. Wahlberget

Stadgar

Läs dem gärna och noga, det är viktig information för dig som medlem i bostadsrättsföreningen. Här finns reglerna som gäller, och här regleras både dina rättigheter och skyldigheter. Har du inte en kopia på stadgarna kontakta styrelsen.

Styrelsen

Föreningen styrs av en styrelse som väljs på årsstämman. Styrelsen består av minst tre och högst sju ledamöter med högst tre suppleanter. Styrelsen och dess arbetsformer styrs i grunden av bostadsrättslagen och föreningens stadgar. Bostadsrättsföreningens styrelse har en postlåda i port 18 där förslag, synpunkter och frågor kan lämnas alternativt via mail. Se bilaga för kontaktlista för styrelsen.

Städning av trapphus

Genomförs 1 gång/månad av en utomstående lokalvårdsentreprenör.

Städdag

2 gånger/år, vår och höst. Meddelas i god tid via Wahllytt och gemensam chatt. Det är viktigt att så många som möjligt från föreningen är med.

Störning

Hänsyn gäller dygnet runt, men man får inte föra oljud:

- Söndag - Torsdag mellan kl. 22.00-07.00
- Fredag - Lördag gäller kl. 23.00-08.00. (Meddela dina grannar om ni skall ha fest)

Särskilt störande arbeten som t ex borring bör ske

- Måndag - Fredag mellan kl. 08.00-18.00
- Lördag - Söndag mellan kl. 10.00-16.00.

Om ni kommer att störa vid upprepade tillfällen t ex renovering ska ni meddela detta till styrelsen samt sätta upp lappar i porten/entrén. I meddelandet uppger ni vem ni är, under vilken tidsperiod arbetet kommer att ske samt var ni kan nås.

Alla boende är skyldiga att visa hänsyn, det är också viktigt att vi visar respekt och omtanke för varandra och inte stör varandra.

Tillträde till lägenheten

Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för (9 §)

Toaletter

Stopp i avloppsledningarna beror ofta på att andra föremål än sådana som är avsedda för toaletten, kastas ned. Stora skador kan uppkomma på såväl din egen lägenhet som andras om du spolar ned sanitetsbindor eller liknande.

Tomten/trädgården

Det är allas ansvar att inte kasta skräp och hålla ordning på föreningens tomt. Bostadsföreningen har trädgårdsredskap för ändamålet vilka finns i källaren.

Brf. Wahlberget

Tvättstuga

I tvättstugan finns det 2 tvättmaskiner, en torktumlare och ett torkskåp samt lakanssträckare. Bokning av tvättstugan sker på via app eller bokningstavlan inuti tvättstugan. Det är självklart att vi respekterar varandras bokade tvättider. En bokad tvättid gäller under hela den reserverade perioden och kan inte övertas av någon annan om inget meddelas.

Ovanför varje maskin finns en kort instruktion för hur maskinen ska skötas. Och på dörren finns instruktioner på hur tvättstugan ska tas om hand om samt hur den ska se ut efter du är klar med tvätt.

Det är föreningens medlemmar som betalar underhåll och slitage.

Pannrum

I pannrummet finns husets och lägenheternas elmätare.

Valberedning

Se 33 § i föreningens stadgar.

Vatten och avlopp

Ingrepp i vatten- och avloppssystemet får endast göras efter skriftligt godkännande från styrelsen och man får endast använda sig av auktoriserad rörmokare.

Vattenskada

Vid en vattenskada är det lägenhetsinnehavarens hemförsäkring som ska tas i anspråk. Om du råkar ut för en vattenskada, ta omedelbart kontakt med grannar/grannen bredvid/under dig och ditt försäkringsbolag. Informera även styrelsen. Råkar du ut för en vattenskada p.g.a. grannen, gör samma sak och ta dessutom kontakt med dina närmaste grannar.

Värme

Huset värms med fjärrvärme.

Årsredovisning

Brf Wahlbergets räkenskapsår omfattar kalenderår.

Återvinning

Närmsta återvinningsstation finns vid Hammarbyhöjdens tunnelbana där du kan lämna tidningar/papper, pappersförpackningar, glas, metallförpackningar, plastförpackningar. För grovsopor ansvarar du för att transportera dessa till återvinningscentral.