Bopärm

Detta dokument har framtagits för att kunna klargöra föreningens gemensamma ståndpunkter i olika frågor. Bopärmen skall fungera som ett uppslagsverk för boende och även nyinflyttade i vår förening. Dokumentet är levande på det sättet att det kan tillkomma nya rubriker och ändringar i de befintliga som beslutas av styrelsen.

Bostadsrättslagen 7 kap och föreningens stadgar, redovisar Bostadsrättsinnehavarens rättigheter och skyldigheter i förhållande som medlem i bostadsrättsföreningen Brf Travgatan. Lagens 7 kap 9 § ålägger bostadsrättsinnehavaren att vid lägenhetens begagnande iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten. Han/hon ska rätta sig efter de ordningsregler och särskilda föreskrifter som bostadsrättsföreningen meddelar. Bostadsrättsinnehavaren har att se till, att vad som åligger honom själv iakttages av hans gäster och av annan som han inrymt i lägenheten, eller som där utför arbete för hans räkning. Bostadsrättsinnehavare som bryter mot ordningsregler riskerar att nyttjanderätten förverkas enligt Bostadsrättslagen 7 kap 18§.

För dessa ordningsregler gäller att:

- De är komplement till lagar och stadgar.
- Överträdelse kan medföra förverkande av bostadsrätten.
- Styrelsen beslutar om och antar ordningsregler.

Med stöd av 7 kap i bostadsrättslagen och föreningens stadgar har styrelsen utfärdat följande ordnings- och trivselregler. Dessa kan ändras och kompletteras genom nytt styrelsebeslut.

Sammanfattning

1. Bostadsrättsinnehavaren samt hyresgäst skall vara aktsam om och väl vårda såväl egen lägenhet som föreningens egendom i övrigt.

2. Det är inte under någon tid på dygnet tillåtet att störa sin omgivning, gäller såväl inne som ute.

3. Beakta sparsamhet vid vattenförbrukning och lämna inte vatten påslaget utan uppsikt. Dessa kostnader påverkar föreningens ekonomi och medlemmarnas årsavgifter och hyresgästens månadshyra.

4. Beakta sparsamhet vid värmeförbrukning. Reglering av lägenhetens temperatur sker genom att stänga av eller på flödet till lägenhetens element och luftventiler i fönstret.

5. Rökning får ej förekomma i våra gemensamma utrymmen.

6. Cigarettfimpar/snusdosor och annat skräp får ej kastas i gemensamma utrymmen, gångvägar och på gårdar.

7. Gårdarna skall lämnas snygga och rena efter nyttjande.

8. Åtgärder som kräver bygglov skall godkännas av styrelsen.

9. Antenner, paraboler, markiser och dylikt får icke uppsättas utan styrelsens skriftliga medgivande och anvisningar.

10. Hundar får inte rastas på innergården och katter får inte springa lösa.

11. Gemensamma utrymmen och garage får inte användas för förvaring. All förvaring sker i förråd tillhörande lägenheter.

Framtagen den 9 juni 2010
Brf Travgatan styrelse

Andrahandsuthyrning

Beträffande andrahandsuthyrning av lägenheter tillämpar vi bostadsrätts- samt hyreslagen. Det innebär för att kunna hyra ut i andrahand måste man ha sk beaktansvärda skäl. Hit hör t.ex. tillfälliga arbeten eller studier på en annan ort/land, enligt Bostadsrättslagen 7 kap 10-11 §§.
Vid andrahandsuthyrning måste ni skicka in en ansökan om detta till styrelsen. Ansökningar av rutinkaraktär prövas och tillstånd ges till uthyrning såvida inte föreningen har befogad anledning att vägra samtycke. Om ni får tillstånd till andrahandsuthyrning, tänk på att:

- Ni som bostadsrättsinnehavaren är ansvarig för att månadsavgiften betalas
- Ni är också ansvarig för att er hyresgäst inte stör grannarna
- Ni bör upprätta ett skriftligt kontrakt med er hyresgäst
- Ni bör avtala bort dennes besittningsskydd

Styrelsen har rätt att upphäva tillståndet vid misskötsel av andrahandsuthyrningen.

Anslagstavlor

Föreningen har fyra stycken anslagstavlor inom föreningens område. Dessa är utplacerade vid båda soprummen samt vid båda föreningens förråd.

Avgifter och betalning

Vår förvaltare sköter utskick av kvartalsfakturor. Det finns möjlighet att ansluta sig till autogiro (då slipper man faktureringsavgiften).
Dessa månadsavgifter är till för att täcka föreningens driftkostnader.
Vid försäljning av lägenhet kommer det att tas ut en överlåtelseavgift med ett belopp motsvarande 2,5 % prisbasbelopp enligt föreningens stadgar och lagen (1962:381) om allmän försäkring. Avgiften betalas av säljaren.
Vid pantsättning av lägenhet tas ut en pantsättningsavgift på 1 % av prisbasbelopp.

Avlopp

Avloppen genomspolas kontinuerligt, detta står föreningen för.
Alla boende uppmanas att inte hälla stekflott i slasken eller toaletten. Låt det stelna och släng det istället i hushållssoporna.

Vid propp i avloppet ska man absolut inte spola med kaustiksoda, denna stelnar och det uppkommer nya proppar i rören. Vad ni kan göra är att spola hett vatten i avloppet för att ”tina” upp fettet i rören samt rensa rören under vasken varje månad. Detta gäller kök, badrum och toalett.

Det är förbjudet att kasta skräp i toaletten. Alla sådana upprensningar bekostas av den som orsakat stopp i avloppsrören.

Balkonger

Har ni balkong är det några saker som ni måste tänka på. Balkongerna är försedda med blomlådor. Dessa får inte monteras ned utan styrelsens godkännande.
Använd inte balkongen för mattpiskning eller för att skaka av sängkläder vilket kan vara väldigt störande för grannar under eller bredvid dig. Tänk på allergiker!

Ni som vill montera upp balkongskydd eller markiser ta kontakt med styrelsen för godkännande av arbete och val av markis.

Det är förbjudet att tvätta balkonger med högtryck. Detta skadar balkong ytan så att det lossnar små bitar av cement. Vatten som samlas i de små hålen fryser på vintern och gör hålen större samt kan det förorsaka sprickor i den behandlade balkongytan.

Tänk på att inte använda balkongerna för att permanent förvara föremål. Det underlättar skottning av snö från tak och balkong samt minskar belastning på vintertid.
Balkongerna måste skottas på vintertid. Ta kontakt med din granne under dig om du tänker skyffla över snö på dennes altan/baksida.

Om ni röker på balkongen ska ni visa hänsyn till era grannar som kan vara känsliga för tobaksrök. Se till att fimpar ligger inkapslade (t.ex. i en burk med lock)

Vid kraftig nederbörd och/eller snösmältning se till att balkongdörr är ordentligt stängd för att undvika att vatten tränger in.

Man får inte borra i betonggolvet på terrassen!

Bilar

Vårt område är ett bilfritt område. Vi åker bil i gångvägarna bara vid undantagsfall som tex av och pålastning på kortare tider. För att kunna åka in till området används det bommar längs Travgatan (vid parkeringarna).
Ingen får passera skolgården eller åka via gångvägen förbi Gunnesgården! Detta är straffbart.
Det är inte heller tillåtet att parkera sin bil utanför lägenhet. Alla gångvägar måste vara fria för SOS utryckningar! Sådan olaglig parkering är störande och straffbar.

Bollspel

Bollspel mot husväggar är förbjudet.

Det är inte heller tillåtet att spela boll på gårdarna då det kan medföra olyckor så som krossade fönster och nedtrampade blommor/buskar.

Det finns mycket bra möjligheter till olika bollsporter i området kring Smedbyskolan, Ladan samt Gunnesgård.

Brandsäkerhet

Brandsäkerhet är mycket viktigt för oss som bostadsrättsförening och vi är skyldiga att vidta förebyggande åtgärder i brandsäkerhetssyfte. Inga brandfarliga ämnen eller föremål får förvaras på utrymningsvägar, trappuppgångar eller garaget. Alla utrymningsvägar måste hållas fria och det är förbjudet att ställa saker utanför dörrar, trappor eller gångvägar inne i området. Leksaker och cyklar bör inte lämnas kvar på gångvägar.

Brandsläckare rekommenderas.

Tänk på: Gå aldrig hemifrån utan att kontrollera att alla ljus är släckta och att spis/elapparater är avstängda!
Det ska finnas brandvarnare i varje lägenhet. Den som bor i en lägenhet med en brandvarnare måste dock själv testa då och då att varnaren är påslagen och fungerar. Behöver ni hjälp eller genomgång av detta, ta kontakt med styrelsen.

Brandtrappa

Våra fastigheter är inte försedda med brandtrappor.

Bredband

Föreningens fastigheter är anslutna till ComHem bredband. Alla har möjlighet att ansluta sig till sitt eget bredbandsbolag.

Bygga om

Se renovering

El/ elförbrukning

El i de gemensamma utrymmena betalas av alla boende i området. Kostnaden är inräknad i månadsavgiften.

Alla elinstallationer MÅSTE utföras av utbildad och certifierad elektriker.

Elproppar i proppskåpet byts ut av den som bor i lägenheten. Samma princip gäller för elskåpet som finns i anslutning till varje lägenhet. Där sitter huvudsäkringarna, 16 A.

Fastighetsskötsel

Se Förvaltning

Fastighetsägareförening

Föreningen är medlem i Bostadsrätterna AB.

Felanmälan

Felanmälan görs till förvaltaren. Kontaktinformation ligger på hemsidan och på anslagstavlorna.

Bostadsrättsägare erhåller en faktura efter utryckning/åtgärd i dennes bostad. Se checklistan i Bilaga 1.

Felanmälan på föreningens fastigheter och gemensamma utrymmen bekostas av föreningen oavsett vem som gör anmälan.

Alla boenden är skyldiga att anmäla fel och brister i föreningens fastigheter.

Fram- och baksidan (förnyelse och tillbygge)

Uteplatser eller rabatter som boende på bottenplan har nyttjanderätt till måste skötas av den som bor i lägenheten. Om ni vill göra en förändring av utemiljön i anslutning till er egen lägenhet skall styrelsens tillstånd först inhämtas. Ni är själv ansvarig att sköta de förändringar som gjorts.

Vid behov kan ett uteplatsavtal (nyttjanderätt med markerade gränser samt åtaganden på denna mark) komma att inrättas.

Det krävs styrelsens godkännande samt i vissa fall även bygglov för att bygga till eller riva!

Fritids- och samlingslokal

Föreningen äger ingen samlingslokal i dagsläget.

Frågor

Har ni frågor om föreningen, hittar ni det mesta på vår hemsida www.brftravgatan.se

Om ni inte hittar det ni söker, kontakta gärna styrelsen via info@brftravgatan.se eller på mobil 070 991 72 91.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma äger rum senast den 31 maj varje år. Styrelsen kan kalla till Extra stämmor när det behövs.

Förråd

Varje lägenhet har två förråd som tillhör fastigheten. Bostadsrättsinnehavare/hyresgäst har nyttjanderätt till dessa förråd. Rivning av kallförråd som en fristående byggnad är förbjudet.

Försäkring

Hemförsäkring rekommenderas! Varje bostadsrättsägare rekommenderas att teckna försäkring med bostadsrättstillägg.

Uppstår en skada, gör alltid en skadeanmälan till ert försäkringsbolag och meddela även styrelsen i ärendet.

Föreningen har tecknat en försäkring för bostadsrättsföreningar hos försäkringsbolag Brandkontoret Stockholm.

Förvaltning

Föreningens förvaltning ligger på entreprenad.

Garage

Föreningen äger 25 garage detta innebär att det inte finns möjlighet att hyra ett garage per lägenhet. Ni som hyr ett garage av föreningen, tänk på att garaget inte är ett förråd. Vid misstankar om sådant äger styrelsen rätt att säga upp hyresavtalet.

Garage och andra bilplatser är enbart avsedda för motorfordon och kan hyras enbart av och för folkbokförda i Brf Travgatan.

Grannsamverkan

Vi ska verka för god grannsämja. Det bästa sättet att uppnå den är att själv vara en god granne. Berätta gärna för er granne om ni är borta under en längre tid. Kontakta gärna er granne även om ni tänker utföra sysslor som kan uppfattas som störande. En god dialog och uppmärksamhet är allt som behövs!

Grillning

Grillning får ske på baksidor och framsidor. Grillning på balkongen/terrass får ske endast med elgrill. Man kan även grilla på de gemensamma innegårdarna om man använder en grill och inte eldningsförbud gäller.

Grovsopor

Det är förbjudet att slänga grovsopor i våra källsorteringsrum. Grovsopor förvaras och tranposteras bort till Sörab av ägare till sådana sopor. Öppettider och mer om sopsortering finns på http://www.sorab.se/

Gården

Gårdar får användas för privata arrangemang. Marschaller ska placeras så att de inte ger upphov till sotfläckar eller på annat sätt skadar föreningens egendom. Tag själv bort utbrunna marschallburkar samt eventuella stearin- och sotfläckar.
Föräldrar ansvarar för att barnens leksaker, cyklar med mera samlas ihop efter dagens slut.
På våra gårdar råder det parkeringsförbud.

Hemförsäkring

Se försäkring.

Hemsida

Föreningen har egen hemsida där även detta dokument är publicerad. Dessutom lägger styrelsen ut nyheter på www.brftravgatan.se

Husdjur

Många tycker det är trevligt med hundar, katter eller andra husdjur. I vårt område finns det många husdjur, det är viktigt att tänka på att dessa husdjur inte får springa lösa. Tänk på att det finns många som är allergiska mot pälsdjur samt att ert husdjur kan ta hem sjukdomar.
Att ta upp hund- och kattbajs är en självklarhet och nolltolerans gäller!

Lössspringande husdjur anmäls till polisen enligt 15 § i Lag (2007:1150) om tillsyn över hundar och katter.

Hyreslägenheter

Se också Renovering av egen lägenhet

Ni är ekonomiskt och praktiskt ansvariga för er lägenhet. Blir det fel i lägenheten är ni skyldiga att göra felanmälan. Om ni beställer arbeten eller själv målar, tapetserar eller ordnar extra utrustning ska det vara utfört fackmannamässigt.
Som hyresgäst är ni också ansvarig för skador och störningar som ni, er familj och besökare förorsakar.

Hänsyn

Se ordningsregler

Inbrott

Inbrott anmäler ni till polisen. Upptäcker ni att det varit inbrott - berätta gärna det för någon i styrelsen eftersom den typen av problem brukar gå i vågor. Kanske kan vi då tillsammans göra något för att förhindra en upprepning.

Informationsmöten

Styrelsen har inga inplanerade informationsmöten. Dessa kan påkallas vid behov eller om medlemmar så önskar.

Internet

Se Bredband

Kabel-TV

Det finns i samtliga lägenheter och betalas i samband med månadsavgiften. Kostnaden är inte förhandlingsbar.

Klotter

Klotter, förstörelse, skräp, lek och bus samt förstörda planteringar i våra gemensamma utrymmen, i vårt område eller på parkeringen kan förekomma. Gör en felanmälan när ni blir uppmärksam på tendenser till sådan skadegörelse. Det är vårt gemensamma ansvar att förhindra det!

Källsorteringsrum (återvinning)

Sopsortering regleras av lagar. Det är krav på sopsortering och återvinning enligt regeringens förordningar. Våra källsorteringsrum är försedda med olika sopkärl för olika avfall. Notera att felsortering innebär extra avgifter för föreningen som i sin tur kan leda till förhöjda månadsavgifter och hyror.
Notera också att våra källsorteringsrum är avsedda endast för boende i Brf Travgatan.

Föreningen har ett låst utrymme för trädgårdsavfall men även Sörab tar emot trädgårdsavfall från privatpersoner om man skulle vilja slussa iväg en större last buskar eller grenar.

Det är förbjudet att lämna grovsopor inne i eller utanför källsorteringsrummen. Grovsopor kör ni själva till Sörab.

Kö till garage/carport/parkering/MC-garage

Det finns en intern kö till alla typer av parkering i vår förening. Se köpolicy som bilaga.

Köksfläkt/ventilation

Föreningens lägenheter är utrustade med ett frånluftsventilationssystem. Se bilaga om vilken typ av fläktkåpa får installeras i frånluftsventilationssystem.

Larm

Det är upp till var och en att anskaffa larm för lägenheten, garage etc.

Lekplats

Ansvaret för nyttjande av lekplatser ligger hos föräldrar. Skötsel av lekplatserna ombesörjes av föreningen.

Matning av fåglar och andra djur

Matning av fåglar och andra djur är endast tillåtet i närliggande skog och naturområde. Det är inte tillåtet att mata fåglar på fram och baksida, från balkonger eller fönster.

Mopeder och motorcyklar

Dessa fordon får köras enbart på avsedda vägar. Om passage genom området är nödvändig skall det hållas låg hastighet. Ta hänsyn till gående samt lekande barn.

Mopeder och cyklar ska förvaras och placeras så att dem inte skall hindra framkomligheten i området.

Inom området får motorfordonstrafik förekomma enbart i samband med på- och avlastning.

Nycklar

Det finns inga huvudnycklar i föreningen. Alla lägenhetsdörrar är försedda med nyckeltub där lägenhetsnycklar kan placeras i behov av inträde för översyn. Förvara inga nycklar i nyckeltub!

Soprum och risficka har samma nyckel. Soprumsnycklar kan köpas av styrelsen.

Lägenhetsnyckel öppnar också bommen vid parkeringarna.

Nyinflyttad

Hjärtligt välkommen till Brf Travgatan!

Om ni inte redan gjort det så skall ni ringa på hos någon styrelsemedlem för att få hjälp med det praktiska i vår förening och vårt område.

Besök gärna föreningens hemsida www.brftravgatan.se

Ohyra

Det förekommer även i vår moderna tid att ohyra av olika slag dyker upp i våra hem. Skulle er lägenhet drabbas, eller om ni upptäcker ohyra någonstans i området eller i våra gemensamma utrymmen, är ni skyldig att genast anmäla det till Antisimex. Tala om att föreningens försäkringsbolag är Brandkontoret i Stockholm. Kontakta gärna även styrelsen i ärendet.

Ombyggnad

Se: Renovering samt Renovering och ombyggnad i egen lägenhet.

Ordningsregler

Efter kl 22:00 och före kl 07:00 på morgonen måste ni visa hänsyn.

Prata gärna med era närmaste grannar om ni ska ha fest eller kalas, oftast har era grannar överseende med detta.

Det lönar sig också att prata med grannar när man ska genomföra ett renoveringsprojekt. Några av oss arbetar på nätterna och måste sova på dagarna. Det går säkert att lösa så att alla blir glada, bara man pratar med varandra.

Det är också viktigt att meddela grannar under sig om det är dags för balkongstädning. Det kan hänga tvätt under balkongen eller stå stolar med stoldynor på. Det kan också vara lekande småbarn eller djur under balkongen.

Pantförskrivning

Om ni vill sätta er lägenhet i pant t ex som säkerhet för ett lån tar ni kontakt med er bank som skickar alla handlingar till föreningen.

Om ni inte sköter era ekonomiska åtaganden mot föreningen, t ex om ni betalar era avgifter för sent eller om betalningen uteblir, underrättas den panthavande banken.

Enligt stadgar har föreningen rätt att ta ut en pantavgift.

Pappersinsamling

Sker i våra källsorteringsrum. Se särskilda sopkärl för papper/tidningar, pappersförpackningar och wellpapp! Dessa får inte blandas ihop!

Vik ihop stora kartonger och förpackningar.

Parabolantenn

Parabolantenner får inte skruvas fast i våra fasader eller balkongräcke. Man måste alltid kontakta styrelsen för att få godkännande om ni vill sätta upp en parabolantenn eller radiosändare. Uppsättningen ska ske på ett fackmannamässigt sätt och så att säkerheten ej äventyras. Styrelsen rekommenderar att auktoriserad montör anlitas. I de fall någon sådan ej anlitats har styrelsen rätt att anmoda bostadsrättsinnehavaren att på egen bekostnad låta auktoriserad montör besikta uppsättningen och inkomma med intyg om godkännande till styrelsen.

Parkering

Parkeringsförbud råder inom föreningens område och gårdar. Det finns parkeringsplats att hyra för boende i föreningen samt tillräckligt med gästparkeringar både på Travgatans parkering liksom mellan Smedby 2 och Smedby 3.

Pool

Bostadsrättföreningen tillåter enbart de mindre barnpooler med max 500 l av säkerhetsskäl på den tomten ni har nyttjanderätt. Ni som äger poolen bär ansvaret kring säkerheten.
Inga pooler oavsett storlek får placeras på gemensamma ytor.

Renovering

Renovering av de gemensamma utrymmen, kvarvarande hyreslägenheter samt fastigheter utvändigt ombesörjes av föreningen.

Renovering och ombyggnad i egen lägenhet

Se också **Underhållsansvar**

Bostadsrättsinnehavaren:
Mindre förändringar får göras i lägenheten. Ni får till exempel lägga nya golv, sätta upp nya skåp eller byta ut vitvaror i köket, tapetsera eller måla om invändigt.

Omfattande förändringar så som till exempel ta ner en vägg, dra nya rör i kök och badrum, dra om el kräver styrelsens tillstånd. För att kunna utföra dessa omfattande åtgärder i lägenheten krävs bygganmälan. Kontakta alltid styrelsen innan ni sätter igång! *Se till att dessa arbeten*

utförs av certifierade och godkända hantverkare. Alternativt kan en besiktning som bekostas av bostadsrättsägaren göras för att säkerställa att arbetet är korrekt utfört.
Tänk också på att ta hänsyn till de omkringboende när ni utför bullerstörande arbeten i lägenheten. Informera era närmaste grannar! Arbeten bör i första hand utföras under dagtid.

Hyresgäst:
Mindre förändringar får göras i lägenheten. Ni får måla om och tapetsera. Vill ni lägga nya golv måste ni ha styrelsens tillstånd. Renoveringarna ska vara fackmannamässigt utfört. Vid avflyttning kan ni bli skyldig att återställa lägenheten efter normer.

Tänk på att ta hänsyn till de omkringboende när ni utför bullerstörande arbeten i lägenheten. Informera era närmaste grannar! Arbeten bör i första hand utföras under dagtid.

Felanmälan görs till fastighetsförvaltning.

Revisor

Föreningen har en extern revisor. Se stadgar.

Riskavfall

Det är förbjudet att förvara riskavfall på balkonger, i lägenheten, i förråden och i bilplatser.

Rökning

Röker ni på er balkong, fram- eller baksida se till att fimpar hamnar i en behållare med ett lock. Det är inte tillåtet att fimpar flyger ner från balkongen eller hamnar på gångvägar, lekplatser samt på andras rabatter eller egendom. Visa hänsyn!

Solskydd/Markiser

Styrelsen har tagit fram några förslag på tyg och färger i vad som gäller markiser i vårt område. Ansökning om uppsättning av markiser måste lämnas till styrelse för godkännande.

Sophantering

Föreningen tillhandahåller två källsorteringsrum på våra parkeringar samt ett utrymme för trädgårdsavfall.

I källsorteringsrummen gäller nolltolerans för felsortering. Om det upptäcks att någon har felsorterat kommer extra avgift för detta att krävas in.
Vi måste bli bättre på att sortera rätt. Föreningen kommer att bli betalningsskyldig för felsortering och detta kommer att tas ut med avgifts- och hyreshöjningar.

Det lönar sig att sortera sina sopor rätt redan från början. Mycket utförliga instruktioner står i källsorteringsrummet.
Har ni ytterligare frågor om avfallshantering i vår förening, var vänlig kontakta styrelsen.

Stadgar

Ligger publicerade på hemsidan.

Studsmattor

Bostadsrättföreningen tillåter studsmattor enbart på den tomten ni har nyttjanderätt. Det är ni som äger studsmattan som bär ansvaret kring säkerheten.
Inga studsmattor oavsett storlek får placeras på de gemensamma ytorna.

Styrelse och föreningsarbete

Styrelsens arbete leds av ordförande som väljs på två år. Styrelsen väljs av föreningsstämman och har i uppgift att följa föreningens stadgar samt lagar och förordningar för föreningens bästa. Styrelsen kan aldrig vältra över ansvaret för något den har gjort eller inte gjort på stämman med hänvisning till att man har följt ett stämmobeslut. Styrelsen ska vägra att genomföra ett beslut som har tagits på stämman om besluten strider mot stadgarna eller någon lag eller är olämpligt av någon annan anledning.

Denna förening är en bostadsrättsförening vars driftsform bygger på engagemang och ansvarstagande från medlemmarna.

För att vi skall få ett trivsamt och kostnadseffektivt boende är det viktigt att alla medlemmar håller sig informerade om föreningens angelägenheter och gärna deltar i föreningens arbete. Detta kan ske t.ex. genom att ta del av anslag på hemsidan, läsa styrelsens infobrev, hjälpa till med utdelning i brevlådorna, delta på årsstämman och ställa upp för inval i styrelsen samt åta sig andra uppdrag från styrelsen.

Föreningen har sitt säte på Travgatan 6.

Städning

Var och en som har nyttjanderätt på fram- och baksidor åtar sig ansvaret att hålla dessa i gott skick.
Några särskilda regler gäller: Buskar som växer längs med trottoaren/gångvägar får ej vara högre än 80 cm och får ej skymma ”trafiken” på dessa vägar. Hörntomter måste vara extra vaksamma med sin häck/buskar. Det kan bidra till olyckor om grenar och löv skymmer cyklisters eller fotgängarens synfält.

Städning av trappuppgångar sker på våren vid sandupptagning.

Föreningen har två gemensamma städdagar, vår/höst.

Störande grannar

Som regel är det obetänksamhet som ligger bakom när grannar stör. Det brukar vara fixat med en påringning.

12 kap 25§ i Jordabalken (1970:994) samt 7 kap 8-9 §§ i Bostadsrättslag (1991:614) gäller.

Att strunta i ordningsregler eller på annat sätt störa grannarna kan resultera i att styrelsen beslutar att återkalla ert medlemskap. Styrelsen kan alltså tvinga en störande person att flytta. Besittningsskyddet är i detta avseende svagare i en bostadsrättsförening än i ett hyreshus.

Synpunkter

Det är jättebra att ha egna åsikter och synpunkter. Formulera gärna era tankar skriftligt till styrelsen, mailas till info@brftravgatan.se eller lämnas på Travgatan 6. Dessa tas upp till behandling vid ett styrelsemöte. Sedan tar någon av styrelsen kontakt med er.

Säkerhet

Vi håller koll på föreningens, våra egna och andras saker!

- **Om allmän aktsamhet**

Tänk på att vara rädd om och vårda föreningens egendom väl. Kostnader för underhåll och reparationer betalas av alla gemensamt.
Om akut skada inträffar med fastigheter ska ni i första hand ta kontakt med fastighetsskötaren eller någon i styrelsen.

- **Om säkerhet**

Kontrollera att ytterdörren till er lägenhet eller i våra gemensamma utrymmen går i lås efter in- och utpassering.
Släpp inte in någon okänd person i våra gemensamma utrymmen och lämna inte dörrar olåsta.
Var försiktig med eld. Er lägenhet ska vara utrustad med brandvarnare. Meddela grannar eller styrelsen om ni är bortrest under en längre tid.

Tillträde till lägenheten för tillsyn eller arbete/Nyckeltub

Föreningen har rätt att få tillgång till lägenheten när det behövs för att utöva tillsyn eller utföra arbete. Om bostadsrättsinnehavaren underlåter att bereda föreningen tillträde till lägenheten när det behövs kan förordnas om handräckning. Föreningen har rätt att säga upp bostadsrättsinnehavaren till avflyttning om tillträde till lägenheten vägras och bostadsrättsinnehavaren inte kan visa giltig ursäkt. Detta gäller även hyresgäster.

Tvättstuga

Föreningen tillhandahar ej tvättstuga.

Underhållsansvar

Underhållsansvaret framgår av 7 kap 2, 4 och 12 §§ i Bostadsrättslagen. Av dessa berör främst 12 § ert ansvar som bostadsrättsinnehavare.

Enligt nämnda bestämmelser skall den ansvarige, det vill säga föreningen eller bostadsrättsinnehavaren, vidta de reparationer och underhållsåtgärder som krävs och svara för medförda kostnader. Underhållsansvaret gäller oavsett om skadan orsakats av eget alternativt annans vållande eller genom en olyckshändelse.

Huvudregeln är att ni på egen hand skall hålla lägenheten i gott skick. Begreppet ”gott skick” specificeras inte ytterligare utan bedöms utifrån husens ålder etc. Ni ansvarar vidare för att arbetet utförs på ett fackmässigt sätt.

Nedan följer en ”vägledning” för vem som ansvarar för vad i bostadsrätten. Vägledningen innehåller lagtolkningar samt rättpraxis och bör läsas tillsammans med föreningens stadgar samt med lagtext. Fördelningen förutsätter att bostadsrättsföreningen (nedan föreningen) har försett lägenheten med egendomen. Egna installationer och installationer från tidigare bostadsrättsinnehavare (nedan innehavare) faller alltid inom innehavarens ansvarsområde.

För hyresgäster gäller skyldighet att anmäla uppkomna skador till förvaltaren, skyldighet att upprätthålla lägenheten i bra skick, skyldighet att släppa in hantverkare och besiktningsmän.

Byggdel	Föreningens ansvar	Innehavarens ansvar	Kommentar
Väggar i lägenhet	Lägenhetsavskiljande och bärande vägg	Ickebärande innervägg. Ytskikt och underliggande behandling som krävs för att anbringa ytskiktet.	Medlemmen ansvarar även för insidan av lägenhetsavskiljande och bärande vägg, tex målning, tapetsering

Golv		Ytskikt på golv inkl underliggande behandling	Tex tråd- eller kemsvetsad golvmatta, keramiska plattor. Bakomliggande fuktisolerande skikt, parkettgolv inkl underliggande sand.
Innertak i lägenhet		Innertak inkl underliggande behandling	Tex puts och tuckatur
Dörrar	Ytterbehandling utsida ytterdörr	Ytterdörr inkl ytbehandling insida, lister, foder, karm, tätningslister, lås inkl låscylinder, beslag, nycklar, handtag, ringklocka mm. Innerdörr	Vid byte av dörr skall gällande normer för ljud och brandklassning uppfyllas. Samt gäller enbart några dörrmodeller i vårt område.
Fönster och balkongdörr	Karm och båge. Yttre målning	Glas, beslag med handtag, gångjärn, tätningslistor mm. Inre målning samt mellan bågarna.	
VVS artiklar mm	Avloppsledning fram till golvbrunn. OBS att golvbrunnen i sig ör innehavarens ansvar!	Golvbrunn, klämring, tvättställ, blandare, vattenlås, avstängningsventil, bottenventil, packning, badkar, duschkabin, duschslang, WC-stol, tvättmaskin, torktumlare mm, kall- och varmvattenledning samt armatur	Föreningen ansvarar för rensning av avloppsledning, innehavaren för rensning av golvbrunn.
Ventilation och värme	Ventilationskanaler, köksfläkt och spiskåpa som utgör del av fastigheternas ventilation. Vattenradiator,	Ventilationsdon, utluftsdon, springventil, filter till köksfläkt och spiskåpa. Av innehavaren tillförd	Föreningen ansvar förutsätter att lägenheten tjänar fler än den egna lägenheten. Målning av

	värmeledning, ventil och termostat som utgör fastigheternas värmecirkulation.	elektrisk golvvärme och handdukstork.	vattenradiator mm svarar innehavaren för.
Köksutrustning		Diskmaskin, diskbänk, kyl, frys, micro mm	
El-artiklar		Säkringsskåp och elledningar i lägenhet. Belysningsarmatur, eluttag, strömbrytare. Byte av säkring i lägenhet och tillhörande utrymmen.	Innehavarens ansvar gäller de ledningar som är synliga i och bara försörjer den egna lägenheten.
Förråd, gemensamma utrymmen mm.	Gemensamma utrymmen	Förråd och garage upplåtet med bostadsrätt och liknande utrymmen tillhörande lägenheten	Samma regler som för underhåll av lägenheten.
Mark, uteplats	Underhåll av mark som inte är upplåten med bostadsrätt.	Underhåll av mark som är upplåten med bostadsrätt. Snöskottning och renhållning av fram och baksida	Innehavaren skall följa föreningens instruktioner om skötsel och bygg/rivningslov.
Balkong/terrass, altan	Målning av balkongtak, sida och utsida av balkongfront	Ytbehandling av balkonggolv samt insidan av balkongfront. Glas på inglasad balkong/altan	Innehavaren skall följa föreningens instruktioner om skötsel.
Övrigt		Inredningssnickerier, socklar, foder, lister, skåp, hyllor, annan fast inredning, trappa i lägenheten, brandvarnare mm	

Det är särskilt viktigt att ni har uppsikt över lägenhetens våtutrymmen. Läckageskador kostar stora pengar och leder i allmänhet till stort obehag för den som drabbas. En särskild bostadsrättsförsäkring kan vara ett bra skydd om olyckan är framme.

Fläkt med motor får inte kopplas till ventilationskanal eftersom Brf har frånluftsventilation.

Underhåll av fastigheter genomförs av fastighetsförvaltaren, anmäl därför alla skador beträffande fastigheter till förvaltaren. En utvändigbesiktning av våra fastigheter görs en gång om året.

Uppsägning av hyreskontrakt

Uppsägning av styrelsen sida får ske enligt hyreslagen. Uppsägning av hyresgästens sida, tremånaders uppsägningstid gäller.

Utrymningsvägar

Måste vara fria från främmande och lösa föremål. Detta gäller både i nära anslutning till lägenheter samt våra gemensamma gångvägar. Leksaker och cyklar måste alltid blockas undan.

Utskick av information

All information läggs ut på hemsidan. Den som saknar tillgång till e-post och/eller datorer har möjlighet att läsa alla nyheter på anslagstavlorna.
Är det frågan om en viktig information ur en verksamhetssynpunkt, sker utdelning i pappersformat.

Valberedning

På årsmötet den 30/3-10 beslutades att styrelsen skickar ut förfrågan om eventuella tillträden till nya styrelsen före varje årsmöte.

Vattenskada

Om ni råkar ut för vattenskada, ring i omedelbar till felanmälan och ert försäkringsbolag. Råkar ni ut för vattenskada på grund av grannen, gör samma sak och ta dessutom kontakt med er granne.

Ni ansvarar för reparationen av skadan om den uppkommit genom vårdslöshet eller försummelse från dig eller någon som hör till ert hushåll eller gästar dig alternativt utför arbete för er räkning.

Packningar för vattenkranar, vattenlås etc. ligger på bostadsrättsinnehavarens ansvar.

Se Bilaga för vattenskador.

Värme och vatten

Värmecentral i området. Tillförsel via Fortum. Föreningen har avtal med Roslagsvatten för vattentillförsel till området.

Årsstämma

Senast den 31 maj årligen.

Återhållsamhet och kostnader

Var sparsam vid varmvattenförbrukning och lämna inte vatten rinnande i onödan. Var också sparsam med el i områdets gemensamma utrymmen. Byt kranpackning när vatten står och droppar. Kostnader för vatten och värme samt den gemensamt förbrukad el belastar er avgift till föreningen.

Överlåtelse av bostadsrätt

När ni som äger lägenheten ska sälja er bostadsrätt, ska ett exemplar av fångeshandlingen (överlåtelseavtal, gåvobrev, boupptеckning) skickas till styrelsen (förvaltningen). Styrelse ska godkänna in- och utträdesansökan. Om bostadsrätten är pantförskriven måste denna först avnoteras. Om köparen skall överta lånet måste långivaren skriftligen godkänna detta.