

# Att bo i BRF

# Skogalundshöjden

# i Nacka

## **FÖRENINGSINFORMATION från A till Ö**

*Här av vi samlat praktisk information som gäller vår bostadsrättsförening som ett praktiskt komplement till våra stadgar. Om du som enskild medlem saknar någon information, kontakta oss gärna i styrelsen.*

[www.brfskogalundshojden.se](http://www.brfskogalundshojden.se)

Facebook, sluten grupp, "BRF Skogalundshöjden"

## **AIR CONDITION**

Se luftvärmepump

## **ANSVAR**

Du har som bostadsrättsinnehavare ett väsentligt större ansvar än en hyresgäst när det gäller att underhåll och reparationer i din lägenhet. Mer om vad en bostadsrättsinnehavare har för skyldigheter kan du bland annat läsa föreningens stadgar. Informations finns också på HSB:s webbplats <https://www.hsb.se/stockholm/bo-i-hsb/bo-i-bostadsratt-eller-hyresratt/>

## **AVGIFT OCH AVIER**

Vår föreningens ekonomiska förvaltning sköts av HSB Stockholm. Har du frågor om din avgift eller avier kontakter du HSB:s Kund- och Medlemsservice. De nås på telefon 010-442 11 00 och öppettiderna hittar du på [www.hsb.se/stockholm](http://www.hsb.se/stockholm). Månadsavgiften betalar du smidigast via Autogiro eller E-faktura. Mer information här <https://www.hsb.se/stockholm/bo-i-hsb/bo-i-bostadsratt-eller-hyresratt/autogiro-och-e-faktura/>

## **BALKONGER**

Blomlådor som hängs på balkongräcket skall hängas på insidan. På så sätt får inte grannen under obehag när du vattnar. Om du vill sätta upp något på din balkong måste du i regel få styrelsens tillstånd. Titta inte på vad grannarna satt upp, det är ingen garanti för att det är tillåtet.

## **BILTVÄTT**

Biltvätt är inte tillåtet inom området då dagvattnet förorenas. Det finns flera biltvättar i Nacka bland annat bredvid Ingo-macken ner mot ICA Maxi.

## **BRANDSLÄCKARE**

Om du är intresserad av att förbättra ditt brandskydd så säljer de flesta försäkringsbolag brandsläckare till självkostnadspris.

## **BRANDVARNARE**

Alla lägenheter är utrustade med minst en brandvarnare. Kontrollera med jämna mellanrum att den fungerar. Byt ut batteriet så snart den inte gör det. Inte bara din egen och din familjs säkerhet vilar på den, utan även dina grannars.

## **BYGGA OM**

Bostadsrättslagen från 1 april 2003 ger bostadsrättsinnehavaren större frihet när det gäller ombyggnationer i lägenheten. Du bör tänka på följande:

- Om ändringen påverkar/berör bärande väggar, omdragning av el eller värme/vatten måste du skriftligen ansöka om tillstånd för detta hos styrelsen, och få det beviljat. Var ute i god tid. Styrelsen har ordinarie styrelsemöten en gång per månad.
- Frånluftsfläkten i köket får absolut inte stängas av.
- Ventilationskanaler inte får sättas igen/byggas in så att ventilationen försämras eller så att besiktning/sotning försvåras
- Om ansökan godkänns måste du alltid låta en auktoriserad fackman utföra arbetet.
- En ombyggnation som saknar tillstånd eller utförts på felaktigt sätt kan beivras av föreningen som då med stöd av stadgarna kan komma att tvinga bostadsrättsinnehavaren att återställa i ursprungligt skick, oavsett vem som en gång byggde om. Kontrollera alltid med styrelsen om du är det minsta osäker.

## **CYKELSTÄLL**

Det finns två stycken cykelställ i föreningen. Cyklar som placeras där och inte används eller överges kommer att transporteras bort. Dock efter att styrelsen i god tid märkt ut aktuell cykel.

## **ELMÄTARE**

En elmätare finns för varje lägenhet och är placerad bredvid entrédörren på bottenplanet i respektive hus. Här sitter också din huvudsäkring.

## **FACEBOOK**

Föreningen har en gemensam grupp på Facebook som heter BRF Skogalundshöjden. Gruppen är en stängd sådan där alla medlemmar är välkomna. Syftet är att informera varandra sinsemellan om stort som smått. Frågor till styrelsen mailas däremot till styrelsens mailadress och behandlas sedan på det månatliga styrelsemötet. Se "frågor till styrelsen".

## **FASTIGHETSSKÖTSEL**

Vi har ett avtal med HSB gällande utvändigt skötsel av fastigheterna och vi betalar för den tjänsten. Därför är det viktigt att alla medlemmar tar gemensamt ansvar. Både när det gäller fastigheterna och den gemensamma tomten för att hålla underhållskostnaderna nere. Och på så vis även månadsavgifterna.

## **FASADEN**

Vår fasad är i trä och tål några smärre skruvhål. Undvik i görligaste mån att skruva upp föremål. Om du ser plankor som verkar vara slitna eller murkna. Meddela styrelsen.

## **FELANMÄLAN**

Vår tekniska förvaltning sköts av HSB Stockholm. Felanmälan görs alltid till HSB Kund- och Medlemservice på telefon 010-442 11 00. De har öppet måndag-onsdag och fredagar kl. 08.00-16.30 och torsdag 08.00-18.00.

**Akuta fel** på övrig tid anmäls till HSB-jouren på telefon 08-695 00 00. Observera att det verkligen ska vara akuta fel då det kostar föreningen extra varje gång denna tjänst anlitas. Eventuellt kan onödiga utryckningar debiteras bostadsrättsinnehavaren i efterhand.

Innan du ringer för att felanmäla något i ditt eget hem bör du först kontrollera i "HSB-pärmen" att det du behöver få gjort är ditt eget eller föreningens ansvar. Är det inte är föreningens ansvar måste du vara beredd på att du själv blir fakturerad för åtgärden. Övriga fel åtgärdas dagtid och kan debiteras bostadsrättsinnehavaren.

## **FESTER OCH KALAS**

Att ha fest och kalas emellanåt är trevligt. Tänk på att just fest och hög musik är de vanligaste orsakerna till klagomål från grannarna. Ställ därför inte högtalare direkt mot golvet eller väggen. Informera gärna dina närmsta grannar om att du ska ha fest så blir stämningen bättre. Om ni väljer att sitta på balkongen eller uteplatsen på kvällen, tänk då på att personer runt omkring hör allt ni gör och säger. Om du blir störd av grannarnas fest sent på natten, knocka på och säg till.

## **FYRVERKERIER, SMÄLLARE OCH RAKETER**

Kan vara trevligt under högtider som nyår och påsk. Oavsett högtid så är det förbjudet att avfyra någon form av explosiv vara i närheten av våra fastigheter.

## **FRÅGOR TILL STYRELSEN**

Styrelsen tar gärna emot frågor, förslag och åsikter. Ordinarie styrelsemöte äger rum en gång i månaden (undantaget juli) och där tas inkomna skrivelser från medlemmar upp.

Styrelsen nås via e-mail: [styrelsen@brfskogalundshojden.se](mailto:styrelsen@brfskogalundshojden.se), eller via brevlådan som sitter till vänster i det stora soprummet. Skrivelsen bör ha kommit in en vecka innan styrelsemötet äger rum.

## **FÄRG PÅ HUSEN**

Som bostadsrättsinnehavare ansvarar man själv för att måla insidan på balkongen. Kulören som husen är målade i heter Flügger Wood Tex Uteakrylat, kulör Grå S2502-Y

## **FÖRENINGSTÄMMA**

Ordinarie föreningsstämma äger normalt rum på våren. Det är ett viktigt tillfälle att kunna påverka bostadsrättsföreningen och sitt boende då det här är tillfället för oss alla att träffas och vi väljer nya styrelseledamöter, valberedning och revisorer, samt behandlar motioner/ förslag från föreningens medlemmar.

Om du inte kan vara med på stämman kan du företrädas av ombud. Ombudet måste kunna uppvisa daterad (dvs daterad med år, månad och dag) fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet. Vid föreningsstämman har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätten gemensamt har de bara en röst tillsammans. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen. Motioner ska enligt stadgarna vara skriftliga och styrelsen tillhanda senast 31 mars varje år. De ska innehålla motionärens namn, adress, lägenhetsnummer, önskemål/fråga samt förslag på åtgärd.

## **FÖRMÖGENHETSVÄRDE**

Bostadsrättens förmögenhetsvärde, som ska anges i deklarationen meddelas genom kontrolluppgift av HSB. Vänd dig till HSB Kund- och Medlemsservice om du har frågor.

## **FÖRRÅD**

Till varje lägenhet hör ett förråd. Tänk på att inte förvara brandfarligt och explosivt material som bensin, fotogen e.tc där.

## **FÖRSÄKRING FÖR BOSTADSRÄTT**

Det är mycket viktigt att du har en gällande hemförsäkring med tillägg för bostadsrätt då till exempel en vattenskada kan bli mycket kostsam. Det är ditt ansvar att återställa ytskiktet i t ex badrum även om det är föreningens försäkring som täcker eventuell skada från rör. Se Ansvar.

På senare tid har de flesta försäkringsbolag gjort ändrat i sina hemförsäkringar kontrollera din hemförsäkring och övertyga dig om att du har ett sådant gott skydd som möjligt.

## **GROVSOPOR**

Det finns tre Kretsloppscentraler (tidigare återvinningscentraler) i Nacka. Den närmsta från föreningen är Östervik Kretsloppscentral. Adressen är Saltsjöbadsvägen/ Kretsloppsvägen, infart Östervik. Den är normalt öppen alla dagar i veckan. Information och öppettider hittar du på Nacka Kommuns webbplats <https://www.nacka.se/nackavattenavfall/avfall/lamna/kretsloppscentraler/> Batterier, lysrör, lampor och kemikalier lämnas på Kretsloppsstationen eller på annan avsedd plats. Inte i föreningens soprum.

## **GRILLNING**

På balkongerna är det tillåtet att elda med el- eller gasolgrill. Så klart under förutsättning att en vuxen är närvarande och att du har grannens godkännande. Gasolflaskan måste vara kvar på

balkongen eller terrassen. Den får inte förvaras i lägenheten, lägenhetsförrådet eller garaget. På inglasad balkong får gasolflaskor i högst storlek P 6 (6 kg) förvaras (SÄIFS 1997:3). Kol får endast användas vid grillning på markplan under samma förutsättningar som ovan. Av säkerhetsskäl får ingen tändvätska användas utan endast elektriska tändare är tillåtna.

### **GÄSTPARKERING**

Gästparkering ser på de uppmärkta parkeringsplatserna avsedda för gäster. Det är endast tillåtet att parkera här i syfte att besöka en boende i föreningen. Besökande fordon får parkera i max sex timmar med P-skiva. Vid besök under mer än sex timmar ska ett av styrelsen utfärdat parkeringstillstånd läggas synligt i fordonet. Varje hushåll har fått två sådana.

Parkering i vändplanen högst upp på Klyvarevägen är inte tillåten vintertid då platsen används som snödepå. Styrelsen har rätt att utfärda kontrollavgift om för närvarande 600:- vid olovlig parkering. Det finns en parkeringspolicy på föreningens hemsida/ webbplats.

### **HASTIGHET**

Tänk på att håll hastighetsbegränsningarna i på gatan. Det bor många barn och djur i området. Max 30 km/h gäller som hastighetsgräns.

### **HEMSIDA/ WEBBPLATS**

All aktuell information gällande föreningen samlas på föreningens hemsida/ webbplats, [www.brfskogalundshojden.se](http://www.brfskogalundshojden.se). Här hittar du också kontaktuppgifter till styrelsen.

### **HSB-MEDLEMSKAP**

Som bostadsrättsinnehavare i BRF Skogalundshöjden är det en förutsättning att du är medlem i HSB. Det räcker att en person i hushållet är medlem. Medlemskapet ger rabatter i flera butiker och du får gratis juridisk bo-rådgivning hos HSB:s jurister.

### **HSB KUND- OCH MEDLEMSSERVICE**

Kontaktas på telefon 010-442 11 00. Öppettider hittar du på deras webbplats <https://www.hsb.se/stockholm>

### **HSB- PÄRM**

Till varje lägenhet hör en lägenhetspärm som den förste ägaren fick vid inflyttningen. Pärmen innehåller information om skötsel av olika delar i lägenheten, plats för manualer mm. Om du är nyinflyttad till föreningen, bör du se till att lägenhetspärmen följer med köpet.

### **INGLASNING AV BALKONGER**

Se föreningens stadgar

### **INBROTT**

Meddela gärna styrelsen om du mot förmodan drabbats då den typen av problem brukar gå i vågor. Kanske kan vi göra något för att förhindra en upprepning.

### **INFORMATION TILL MEDLEMMAR**

Vår främsta informationskälla är vår hemsida/ webbplats. Ett informationsbrev från styrelsen distribueras också ett par gånger per år till medlemmarna och informationen läggs upp under Informationsfliken på vår webbplats.

### **LUFTVÄRMEPUMP**

Vill du installera en Luftvärmepump/ air condition så gäller följande:

Du ansöker om tillstånd hos styrelsen och behöver då informera om var den tänkta monteringen ska ske. Du behöver också berätta vilken montör du avser att använda. Installatören måste vara behörig. Tänk på att installationen inte får påverka befintliga värmesystem och du vid flytt ska kunna ta bort den återställa ytan i ursprungligt skick om den nya köparen inte vill ha den.

### **MARKISER**

Om du vill sätta upp markiser som solskydd gäller följande: Beige markis med färgkod 7133 (Dicksson Orchestra). Vill du sätta upp markis ska du lämna en skriftlig ansökan till styrelsen. Ansökan kommer att godkännas under förutsättning att man skriver under ett avtal där man förbinder sig att återställa vid en eventuell försäljning.

### **MOTIONER**

Motioner ska enligt stadgarna vara skriftliga och styrelsen tillhanda senast 31 mars. De ska innehålla motionärens namn, adress, lägenhetsnummer, önskemål/fråga samt förslag på åtgärd. Motioner behandlas på föreningsstämman. Skrivelser, önskemål och synpunkter kan inlämnas när som helst under året.

### **OHYRA OCH SKADEDJUR**

Om du tror dig fått in ohyra i lägenheten ska du, kontakta Anticimex på telefon 075-245 10 00. Oftast räcker ett par timmar för en sanering och den är helt gratis för de boende eftersom fastighetsförsäkringen täcker kostnaderna. Om du har varit utomlands där det t ex förekommer kackerlackor, kan det vara en god idé att packa upp i badrummet och skaka alla plagg m.m. över badkaret. Se även stadgarna 42 § 4. Att som medlem inte omgående ta hand om problemet och på så sätt bidra till att den sprids, är enligt Stadgarna, tillräckligt för att förverka ett medlemskap.

### **PARKERING**

Varje hushåll har rätt till en fast parkeringsplats som är kopplad till lägenheten. Om medlemmen inte har behov av sin fasta parkeringsplats har föreningen rätt att hyra ut den. Dock har den boende alltid förtur till sin fasta parkeringsplats om behov uppstår. Styrelsen har då rätt att säga upp den tillfälliga parkeringshyrestagaren. Parkering för besökande är endast tillåten på utmärkta och avsedda parkeringsplatser. Uppsägning av parkeringsplats ska göras skriftligen till HSB Kund- och Medlemservice. Det finns en parkeringspolicy och den ligger på föreningens hemsida/ webbplats.

### **REDSKAP**

På kortsidan till huset som inhyser det stora soprummet vid Klyvarevägen 53 finns ett förråd där föreningens redskap och verktyg förvaras. Krattor, gräsklippare och räfsor bland annat. Du är välkommen att låna det du behöver det, och lämna tillbaka det du lånat när du är klar. Du använder din lägenhetsnyckel till förrådets dörr.

### **SNÖRÖJNING**

Föreningen har avtal med snöröjningsentreprenörer avseende olika markområden. Det är varje medlems eget ansvar att skotta snö runt sin entré, gångar och parkering. Under vinterhalvåret används platsen mellan vändplanen och lekparken av snöröjarna att lämna snö på.

### **SOPOR**

Det finns två soprum i föreningen. Ett stort vid Klyvarevägen 53 och ett litet vid nummer 42. Det stora är utrustat med uppsamlingskärl för hushållssopor, glas, metall, hårdplast, batterier, kartonger och pappersinsamling. I det mindre, vid Klyvarevägen 42 kastas hushållssopor och returpapper. Använd rätt kärl, i varje soprum finns tydliga anslag om vilket kärl som används till vad. Packa påsarna så väl som möjligt och platta ut kartonger och förpackningar så vi håller kostnaderna ner.  
**Lämna aldrig soppsåsar direkt på golvet då de debiteras som extra kärl!**

## **SOPOR GROVSOPOR**

Det finns tre Kretsloppscentraler (tidigare Återvinningscentraler) i Nacka. Den närmsta från föreningen är Östervik Kretsloppscentral. Adressen är Saltsjöbadsvägen/ Kretsloppsvägen, infart Östervik. Den är normalt öppen alla dagar i veckan. Information och öppettider hittar du på Nacka Kommuns webbplats <https://www.nacka.se/nackavattenavfall/avfall/lamna/kretsloppscentraler/> Batterier, lysrör, lampor och kemikalier lämnas på Kretsloppsstationen eller på annan avsedd plats. Inte i föreningens soprum.

## **STADGAR**

BRF Skogalundshöjdens stadgar finns på hemsidan, [www.brfskogalundshojden.se](http://www.brfskogalundshojden.se) under rubriken Information. Läs dem gärna - det är viktig information för dig som bostadsrättsinnehavare.

## **STYRELSEN**

Aktuell styrelse finns angivet på vår webbplats [www.brfskogalundshojden.se](http://www.brfskogalundshojden.se) tillsammans med mailadress, adress och telefonnummer till styrelsemedlemmarna. Anslag finns också i soprummet vid Klyvarevägen 53. Kontaktar styrelsen gör du på [styrelsen@brfskogalundshojden.se](mailto:styrelsen@brfskogalundshojden.se)

## **STÄDDAGAR**

Vi har två städdagar i föreningen per år. En på våren och en på hösten. Syftet med dem är att ta hand om, underhålla och sköta om vårt gemensamma område och då med stort fokus på tomten med växter, planteringar och gräsmattor. Vi städar, håller snyggt och rent och umgås samtidigt med grannarna. "Save the date" liksom inbjudan sätts bland annat upp i respektive soprum, meddelas i Facebookgruppen och på vår webbplats. Här förväntas det att minst en person per hushåll deltar. Ju fler som ställer upp för föreningen desto längre kan vi hålla kostnaderna för underhåll nere och på så sätt också månadsavgifterna.

## **STÖRNINGAR**

Vad som uppfattas vara en störning kan bestå av många olika saker. Ljud, lukter eller hotfulla beteenden är några. Bedömning om huruvida en störning föreligger måste ske objektivt utan hänsyn till den drabbades personliga förutsättningar. Att inte tåla grannens balkongrökning p.g.a. astma eller att en person med sömnsvårigheter hålls vaken av fotsteg från grannen ovanför gör alltså inte att omständigheterna kan anses som störningar även om personerna i praktiken blir störda. Bedömningen får ske utifrån vad som man rimligen bör räkna med när man bor i ett flerbostadshus. Det kan vara att barn med kolik ibland skriker på natten, att nattjobbare lagar mat och duschar mitt i natten samt att folk spelar musik på dagtid. Om du upplever att du störs av någon granne så börja alltid med att prata med personen i fråga. Ofta är vi inte medvetna om att vi upplevs som störande av andra och kan ändra våra beteenden efter ett vänligt samtal.

Tänk på att förutom musik kan till exempel tvättmaskiner, diskmaskiner, torktumlare, spring av barnfötter med mera upplevas som störande både sent och tidigt på dygnet. Ljud som alltså är acceptabla dagtid är det inte alltid kvälls- och nattetid. Anpassa dina vanor med hänsyn till dina grannar. Visa extra hänsyn mellan 22.00 – 07.00 på vardagar och 23.00 - 09.00 övrig tid. Självklart ska man kunna ha fest och då får hänsynen vara dubbelriktad.

## **UTHYRNING AV BOSTAD I ANDRA HAND**

För att hyra ut din lägenhet i andra hand måste du ha tillstånd från styrelsen. Blanketter finns hos HSB Kund- och Medlemsservice. När du ansöker om tillstånd ska du lämna två ex till styrelsen.

- Uthyrning i andra hand beviljas bland annat på bakgrund av följande:
- Dokumenterat arbete på annan ort

- Dokumenterade studier på annan ort
- Samboskap (prövotid)
- Värnpliktstjänstgöring

Uthyrning kan beviljas vid andra synnerligen goda skäl men du behöver alltid först ansöka hos styrelsen.

- Tillstånd att hyra ut ges för högst ett år i taget och två år totalt, undantag för provboende där det godkänns för högst sex månader i taget och ett år totalt.
- Ansök i god tid (helst sex veckor) då beslut fattas på styrelsemöten som äger rum en gång i månaden.
- Det är stadgebrott att hyra ut sin lägenhet utan tillstånd. Enligt stadgarna kan du förlora nyttjanderätten till din bostad och därmed tvingas sälja.
- Det juridiska ansvaret för bostadsrätten kvarstår hos ägaren, t ex att avgifter betalas i tid eller att andrahandshyresgästen inte uppträder störande för övriga boende.
- Om du får godkänt att hyra ut så kontrollera att du har avtalat bort hyresgästens besittningsrätt. Blankett för detta finns hos HSG Kund- och Medlemsservice.
- Glöm inte att se över försäkringsbehovet
- Om styrelsen nekar dig att hyra ut i andrahand och du anser att du har goda skäl kan du vända dig till hyresnämnden. Styrelsen är skyldig att rätta sig efter hyresnämndens yttrande om det går emot styrelsens tidigare beslut. Styrelsen å sin sida kan vid en icke godkänd andrahandsuthyrning som vägrar iakttä rättelse driva ärendet till tingsrätten.

#### **VATTENSKADA**

Om du råkar ut för en vattenskada ska du omedelbart göra en felanmälan via HSB Kund- och Medlemsservice på telefon 010-442 11 00 eller via webben <https://felanmalan.hsb.se/>. Du ska också göra en anmälan till ditt försäkringsbolag.

Råkar du ut för vattenskada via en granne gör du på samma sätt och ta dessutom kontakt med grannen. På nätter och helger om skadan är akut kontakta du HSB:s Jour.

#### **VITVAROR**

Bostadsrättsinnehavaren ansvarar själv för lägenhetens vitvaror och ersätter dessa om de går sönder. Behöver du byta köksfläkt är det en speciell kåpa som ska användas. Information om vilken hittar du på föreningens hemsida/ webbplats.

#### **ÅRSREDOVISNING**

Brf Skogalundshöjdens räkenskapsår är kalenderåret och årsredovisningen delas ut i samband med föreningsstämman.

#### **ÅRSSTÄMMA**

Se Föreningsstämma.