

## A – Ö, TRIVSELREGLER

Trivselreglerna är till för att hjälpa föreningens medlemmar att snabbt och lätt få den information man är intresserad av. Det är ett levande dokument så tillvida att det kommer att behöva uppdateras kontinuerligt. Kontakta gärna styrelsen om något bör läggas till, korrigeras eller andra åsikter som du kan ha om dokumentet.

## ANSVAR

Du har som bostadsrättsinnehavare ett väsentligt större ansvar än en hyresgäst när det gäller att själv ordna med tex reparationer i din lägenhet. Mer om vad en bostadsrättsinnehavare har för skyldigheter kan du bland annat läsa om i brf Skogalundshöjdens stadgar. Se även dessa rubriker i A-Ö. Du kan också få mer information av HSB.

## AVGIFT OCH AVIER

Vår förenings ekonomiska förvaltning sköts av HSB Stockholm. Har du frågor om din avgift eller avier ringer du 08-785 32 00. Om du är osäker **kontrollera att din betalning har gått igenom!** Om du betalar avgiften via Internet var noga med att få med rätt OCR-nummer.

## BALKONGER

Blomlådor som hängs på balkongracket skall hängas på insidan av racket, för att inte grannen under ska få obehag när du vattnar.

Om du vill sätta upp något på din balkong måste du i regel inhämta styrelsens tillstånd. Titta inte på vad dina grannar har satt upp, det är ingen garanti för att det är tillåtet. Det kan vara så att styrelsen har en dialog med vederbörande om åtgärd.

## BILTVÄTT

Biltvätt är inte tillåtet inom området pga att dagvattnet förorenas

## 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.

## BREVLÅDA

Styrelsen tar gärna emot åsikter och frågor! Styrelsemöte äger rum andra Torsdagen i varje månad där eventuella skrivelser alltid tas upp.

Enklaste sättet att ta kontakt med styrelsen är att lämna en skrivelse i brevlådan. Den sitter i soprummet på övre gården. Skrivelsen ska ha inkommit 1 vecka innan styrelsemötet äger rum.

## BYGGA OM

Bostadsrättslagen från 1 april 2003 ger bostadsrättsinnehavaren större frihet när det gäller ombyggnationer av en lägenhet.

Tänk på att:

- Om ändringen påverkar/berör bärande väggar, omdragning av el eller **värme**/vatten måste styrelsen få en skriftlig ansökan om tillstånd till detta.

- 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 godkännes måste 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 med styrelsen om du är det minsta osäker.

### CYKELSTÄLL

Det finns 2 st cykelställ inköpta i föreningen

### ELMÄTARE

Elmätare finns för varje lägenhet. Den är placerad bredvid entrédörren på bottenplanet.

### FASTIGHETSSKÖTSEL

Vi har ett avtal med HSB gällande utvändigt skötsel av fastigheterna.

### FASADEN, BORRNING I DENNA

Vår fasad är i trä och tål några smärre skruvhål. Undvik i görligaste mån att skruva upp föremål.

### FELANMÄLAN

Vår tekniska förvaltning sköts av HSB Stockholm. Felanmälan görs på tel 010-4421100 måndag – torsdag 08.00 – 15.00 och fredagar 08.00 – 13.00.

**OBS! Ingen felanmälan direkt till fastighetsskötaren!**

**Akuta fel** på övrig tid anmäls till HSB-jouren tel 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 uttryckningar debiteras bostadsrättsinnehavaren i efterhand.**

Om du ringer Felanmälan för någon åtgärd i ditt eget hem bör du först kontrollera i "HSB-pärmen" om det du behöver ha gjort, är ditt eller föreningens ansvar. Om det inte är föreningens ansvar och du ringer Felanmälan måste du vara beredd på att du blir fakturerad för åtgärden.

**Felanmälan har en lista på fel som avhjälpas akut. Övriga fel åtgärdas dagtid och kan debiteras bostadsrättsinnehavaren.**

### FEST

Ska du ha fest hoppas vi att ni får trevligt. Tänk på att just fest och hög musik är de absolut vanligaste orsakerna till klagomål. Sätt därför aldrig högtalare direkt mot golvet eller väggen.

Sätt också gärna upp en liten lapp eller berätta att du ska ha fest, så blir stämningen bättre och styrelsen slipper upprörda brev från dina grannar. Om ni väljer att sitta på balkongen eller uteplatsen på kvällen, bör ni tänka på att personer runt omkring hör allt ni gör och säger.

Om dina grannar festar och stör sent på natten - knacka på och säg till. Se även Störningar.

### FYRVERKERIER, SMÄLLARE, RAKETER MM

Kan vara trevligt under nyår och påsk, men oavsett högtid så är det förbjudet att avfyra någon form av explosiv vara i närheten av våra fastigheter.

### FÖRENINGSTÄMMA

Ordinarie föreningsstämma hålls vanligtvis på vårkanten

Det är ett viktigt tillfälle för att kunna påverka sitt boende eftersom vi väljer nya styrelseledamöter, valberedning och revisorer, samt behandlar motioner. 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. 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 om du har frågor.

### FÖRRÅD

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

## FÖRSÄKRING FÖR BOSTADSRÄTT

Det är mycket viktigt att du har en gällande hemförsäkring med tillägg för bostadsrätt eftersom t ex en Vattenskada, kan bli mycket kostsam. Det är ditt ansvar att återställa ytskiktet (i t ex badrum) i gott skick även om det är föreningens försäkring som täcker ev skada från rör. Se Ansvar.

På senare tid har de flesta försäkringsbolag gjort försämringar i sina hemförsäkringar så ring ditt försäkringsbolag och övertyga dig, om att du är så skyddad som du kan bli.

## GRILLNING

Med tanke på brandrisken och omkringflygande aska är det bara tillåtet att grilla på balkongen med el- eller gasolgrill under förutsättning att en vuxen är närvarande och att du naturligtvis 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 markplanet under samma förutsättningar som ovan. Av säkerhetsskäl får ingen tändvätska användas utan endast elektriska tändare är tillåtna.

## GÄSTPARKERING

Gäster hänvisas att parkera sina bilar på därav avsedda platser, märkta "Endast parkering för besökande". Med gäst avses "den som inte är mantalsskriven i området och är besökande till boende" Bostadsrättsinnehavare skall inte använda gästparkering som permanent parkering.

Parkering är tillåtet i backen för besökande ENDAST om det är fullt på gästparkeringen. Bilarna skall i så fall vara parkerade så att de inte hindrar framfarten, detta gäller inte under snösäsong,.

Parkering i vändplanen i slutet av Klyvarevägen är ej tillåten.

## HEMSIDA

Aktuell information finns på föreningens hemsida, [www.brfskogalundshojden.se](http://www.brfskogalundshojden.se).

## HSB-MEDLEMSKAP

Det är en förutsättning att du som bostadsrättsinnehavare i brf Skogalundshöjden även är medlem i HSB.

Det räcker med att en person i hushållet är medlem. Medlemskapet ger dig också rabatt i många Butiker, dessutom gratis juridisk bo-rådgivning hos HSB:s jurister.

## 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/UTEPLATSER

Se våra stadgar

## INBROTT

Meddela gärna styrelsen eftersom den typen av problem brukar gå i vågor. Kanske kan vi göra något för att förhindra en upprepning.

## INFORMATIONSBREV

Ett informationsbrev skickas ut till boende flera gånger per år.

## MARKISER

Följande regler gäller för uppsättning av markiser:

Enbart beige markis (färgkod 7133 – Dicksson Orchestra) är godkänd färg

I varje enskilt fall måste man ansöka om att få sätta upp markiser, denna ansökan hanteras sedan av 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.

OBS! Motioner behandlas på föreningsstämman.

Skrivelser, önskemål och synpunkter kan inlämnas när som helst under året.

## OHYRA- Skadedjur

Om du tror att du fått in ohyra i din lägenhet, kontakta genast Anticimex. En sanering går oftast på ett par timmar och 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 mm 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

Parkeringsplatser kan vara svåra att hyra. Kontakta HSB Lägenhetsadministration , för mer information.

Undvik att blockera andras utfart från parkeringsplats.

Parkering för besökande är tillåten på avsedda platser, Dessa platser är tydligt utmärkta.

## SNÖRÖJNING

***Föreningen har avtal med snöröjningsentreprenörer, avseende olika markområden. Inför säsongen meddelas i infobladet vad som gäller.***

## SOPRUM o Grovsopor

Föreningen har två soprum. Det ena ligger vid Klyvarevägen 53 där finns uppsamlingskärl för hushållssopor, glas, metall, hårdplast, batterier, kartonger och pappersinsamling.

Det andra utrymmet är Klyvarevägen 42. Här kastas det hushållssopor och returpapper (dvs pappersinsamling),

I föreningens soprum finns anslag uppsatta som hjälp för sopsortering. Vänligen följ dessa så slipper föreningen extra kostnader. Soppåsar etc som ställs på golvet utanför uppsamlingskärlen debiteras som extra kärl! Det kan bli avsevärda kostnader om året på grund av sådant.

### Grovsopor:

**Återvinningscentralen finns i Skuru, Gamla Landsvägen 125 B Infart från Värmdövägen**

Öppettider Torsd 12-19 Fred 12-18 Lörd 10-14

***Tiderna kan ändras. Kontrollera med kommunen***

## STADGAR

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 hemsida

Kontaktinformation till styrelsemedlemmar finns uppsatta i soprummet på Klyvarevägen 53 samt på hemsidan, under rubriken Styrelsen.

## Städdagar

***Föreningen har två st städdagar årligen, då vi vårdar och sköter om våra gemensamma områden, vi städar, håller snyggt och rent, samt vi umgås med våra grannar. Vi lär känna varandra lite bättre.***

***Om vädret (vintern) så tillåter har vi vårens städdag den sista lördagen i april och höstens den tredje lördagen i oktober.***

***Det förväntas att minst en person/ hushåll deltar och bidrar till att vårda vårt kapital.***

### STÖRNINGAR

Störningar kan vara av skilda slag t.ex. ljud, lukter eller hotfulla beteenden.

Bedömningen av huruvida en störning föreligger ska ske objektivt utan hänsyn till den drabbades personliga förutsättningar. Att en person inte tål grannens balkongrökning p.g.a. sin astma eller att en person med sömnsvårigheter hålls vaken av fotsteg från grannen ovanför gör alltså inte att omständigheterna ska anses som störningar även om personerna i praktiken blir störda.

**Bedömningen får ske utifrån vad som man rimligen bör tåla i ett hus av typen man bor i. I ett flerbostadshus får man t.ex. tåla att barn med kolik skriker på natten ibland, att nattjobbare lagar mat och duschar mitt i natten samt att folk spelar musik dagtid.**

**Börja alltid med att prata med din granne!** De allra flesta är helt enkelt inte medvetna om att de upplevs som störande och brukar snabbt bättra sig, efter ett vänligt samtal. Tänk på att inte bara musik utan även tvättmaskiner, diskmaskiner, torktumlare, spring av barnfötter mm upplevs som störande vid sena och mycket tidiga tidpunkter. Ljud som alltså är acceptabla dagtid är det inte alltid kvälls- och nattetid.

**Anpassa dina vanor med hänsyn till dina grannar.** En allmän tumregel är att visa extra hänsyn 22.00 – 07.00 vardagar och 22.00 - 08.00 på annan tid. Självklart ska man kunna ha fest och då får väl hänsynen anses vara dubbelriktad. Se fest

### UTHYRNING AV BOSTAD I ANDRA HAND

Vill du hyra ut i andra hand måste du ha tillstånd från styrelsen. Blanketter får du genom att ringa HSB på 08-785 32 50 eller hämta på föreningens hemsida, HSB:s hemsida. Du ska lämna två ex till styrelsen.

**Du får hyra ut i andra hand av följande skäl:**

- Dokumenterat arbete på annan ort
- Dokumenterade studier på annan ort
- Värnpliktstjänstgöring
- Samboskap (prövotid)
- Andra, synnerligen goda skäl kan godkännas men kontrollera först med styrelsen

#### **OBS!**

- Tillstånd att hyra ut ges för högst 1 år i taget och 2 år totalt, undantag för provboende där det godkänns för högst 6 månader i taget och 1 år totalt.
- Ansök i god tid (helst 6 veckor) då beslut fattas på styrelsesammanträdena 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, kontrollera att du har avtalat bort hyresgästens besittningsrätt. Blankett för detta finns att hämta på HSBs hemsida eller hos styrelsen.

- 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 iaktta rättelse driva ärendet till tingsrätten.

### VATTENSKADA

Om du råkar ut för en vattenskada, ta omedelbart kontakt med både Felanmälan och ditt försäkringsbolag.

Råkar du ut för vattenskada på grund av grannen, gör samma sak och ta dessutom kontakt med din granne. Se Försäkring för bostadsrätt. Om det är natt och skadan är akut ringer du Jouren.

### VITVAROR

Bostadsrättsinnehavaren svarar för lägenhetens vitvaror och ersätter dessa om de går sönder.

**ÅRSREDOVISNING**

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

**ÅRSSTÄMMA**

Se Föreningsstämma.