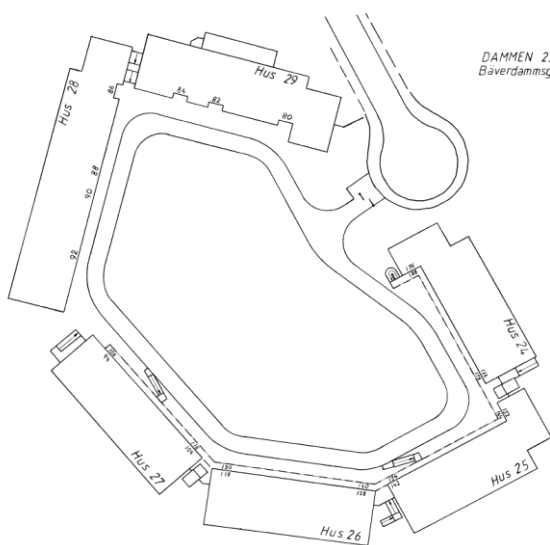


HSB Brf Dammen - Boenderegler

SÅ HÄR GÖR VI HOS OSS

Komplement till föreningens stadgar

Reviderad 2025-02-06



Adressuppgifter m.m.

Postadress:
Brf Dammen
Bäverdammsgränd 80 (gavel)
124 63 Bandhagen

E-post:
styrelsen@brfdammen.se

Hemsida: brfdammen.se

Org.nr. 716417 – 8019
Bg 5542-9179
Föreningen innehar F-skattsedel

Fastighetsbeteckning: Bäverskinnet 4
Fastighetsförsäkring: Finns - Kontakta styrelsen

FASTIGHETSJOUR

Brf. Dammen har avtal med Teknikförvaltning i Sthlm AB

Teknikförvaltning hjälper till med allt som har med fastigheten att göra, vatten, el, värme etc.

Det är mycket viktigt att vi undviker att tillkalla denna typ av jour eftersom kostnaderna blir mycket höga.

Självfallet skall du inte tveka att tillkalla Teknikförvaltning om situationen är sådan att kotsamma skador kan uppstå eller förvärras om vi inte får snabb hjälp.

Tillkallas Teknikförvaltning till skador som skulle kunna ha väntat tills ordinarie service hunnit åtgärda, kan du bli kostnadsansvarig.

OBS! Innan du kontaktar Teknikförvaltnings jour skall du först ha försökt att få hjälp av styrelsen.

Dygnet runt, årets alla dagar

Tfn. 08 – 81 81 64

Mejl felanmalan@teknikforvaltning.se

Varför boenderegler?

Det är väl inte så komplicerat att bo i vår bostadsrättsförening att det ska behövas en guide, kanske du tycker. Det går väl lika bra att ringa och fråga någon i styrelsen eller en granne.

Visst, och det ska du fortsätta att göra. Men i reglerna informerar vi om det som kan vara bra att veta och vart du ska vända dig när det händer oförväntade saker, när vattnet sprutar som en fontän ur rören, när allt blir svart och det inte finns några stearinljus, när moster sitter fast i hissen etc.

Använd regelsamlingen som en uppslagsbok. Gå även igenom innehållet med samtliga familjemedlemmar för att skapa större förståelse för hur föreningen fungerar och drivs. Reglerna ska ses som ett komplement till föreningens stadgar. Tanken är att den ska vara aktuell, gäller framför allt nätupplagan, därför har vi inte tagit med namn på styrelse och inte heller telefonnummer till olika företag som vi anlitar.

Styrelseledamöters namn, telefonnummer och andra aktuella telefonnummernummer hittar du på anslag i trapphus och på utomhusanslagstavlorna, vissa telefonnummer hittar du bland boendereglererna. Allmän eller specifik information skickas via mejl, undantagsvis direkt i brevlåda.

Har du synpunkter på reglerna, önskemål om kompletteringar etc. Hör gärna av dig till styrelsen. Ris och ros mottages tacksamt.

Uppdaterade boenderegler finns på föreningens hemsida.

Dammen, februari 2025

Styrelsen för Brf. Dammen

ANSVAR I BOSTADRÄTTEN

Från tiden då föreningens hus var inflyttningsklara, oktober 1983, har det över tid genomförts en del underhålls- och renoveringsarbeten inne i många av bostadsrätterna av medlemmarna själva. Oftast handlar det om ytskikt som fått ett lyft men ibland handlar det om större renoveringar som inneburit förändringar i delar som tillhör föreningens ansvar exempelvis ventilation. I föreningens stadgar framgår tydligt vilka typer av renoveringar du som bostadsrättsägare får besluta om själv och vad som kräver styrelsens godkännande.

I samband med att man godkänns som medlem i föreningen och sedan tillträder bostadsrätten övertar man samtidigt ansvaret för lägenheten i sitt befintliga skick så som tidigare ägare lämnar den, även om renoveringar gjorts på de områden som föreningen generellt har ansvaret för. Upptäcks felaktigheter på funktioner som faller inom föreningens ansvarsområde kommer föreningen att återställa utrustning och funktion till vad som är tilltänkt för lägenheten i fråga. Kostnader för detta får du som är aktuell bostadsrättsinnehavare stå för oavsett vem som ursprungligen orsakat felet. Eventuell tvist med tidigare ägare är ingenting som förening eller styrelse kan vara behjälplig med.

ALTAN, se UTEPLATS

ANDRAHANDSUTHYRNING se "UTHYRNING AV LÄGENHET"

ANSLAGSTAVLOR

Håll dig informerad om vad styrelsen anslår på föreningens tavlor utomhus. Tavlorna finns vid trappan mellan portarna 84 / 86 samt vid trappan vid 24 nr 178. Anslagen skall vara daterade och undertecknade av styrelsen samt sitta anslagna minst 14 dagar eller tas ned när de är inaktuella.

AVFLYTTNING, se ÖVERLÅTELSE

BALKONGER

Du som har balkong högre upp än markplan och vill montera sol- och regnskydd på den befintliga ställning som finns på balkongen skall uppfylla följande:

- Godkänt snörasskydd och hängränna med stuprör skall ovillkorligen monteras.
- Montaget skall utföras fackmannamässigt och kunna motstå de vindar, regnväder, snömassor, m.m. som kan komma att uppstå. Som bostadsrättshavare till sådan konstruktion åligger det dig att kontrollera att kraven uppfylls över tid, oavsett vem som låtit montera detaljerna.

Det är inte tillåtet att låta montera detaljer som sträcker sig utanför den egna räckeskanten på balkongen förutom hängränna, stuprör och detaljer till dessa.

Det som monteras eller förvaras på balkonger och uteplatser tar föreningen inget ansvar för. Under sommaren 2023 genomfördes en omfattande renovering av bland annat balkongterrasser och några av uteplatserna mot skogen, husen 25-27, där föreningen lät montera regnskydd/skärm tak i plåt och med tillhörande utrustning enligt ovan, för de medlemmar som så önskade. Dessa regnskydd/skärm tak ägs av och underhålls vid behov av föreningen. För övriga privat monterade skärm tak ligger ansvaret hos respektive bostadsrättsinnehavare.

Tänk på att balkongen är ett "ansikte utåt" som andra medlemmar och besökande ska få en positiv bild av. Balkongen får inte vara ett upplag eller förråd av allehanda saker annat än kortare tid, exv. vid renovering av bostadsrätten.

BARNVAGNAR

Enligt bestämmelser från Räddningsverket får inget brännbart finnas i trapphusen eller på loftgångar, däribland inräknas även barnvagnar.

BELYSNING

Allmänbelysning som inte fungerar anmäler du i första hand till styrelsen. Om det är akut och styrelsen inte kan nås – kontakta fastighetsjour.
Exempel är trapphusbelysning, hisskorgar, belysning i källarkorridorer, parklyktor, fasadlyktor m.m.

BILKÖRNING Se vidare - TRANSPORTER.

BOMMEN (vid infarten)

Bommen ska alltid vara låst. Se vidare - TRANSPORTER.

BOSTADSRÄTT

Bostadsrätten beskrivs av HSB enligt följande:

Bostadsrättsföreningen äger föreningens fastighet inklusive alla lägenheter. Den enskilde bostadsrättshavaren äger för sin del en bostadsrätt i föreningen. Med bostadsrätt avses den rätt i en bostadsrättsförening som en medlem har med anledning av upplåtelsen. Denna rättighet utgörs, bl.a. av rätten att nyttja en viss bostadsrättslägenhet utan tidsbegränsning.

BRANDVARNARE

Alla fastighetsägare är skyldiga att tillhandahålla minst en brandvarnare till varje lägenhet. Brandvarnaren har delats ut till samtliga hushåll. Det är varje bostadsrättshavares skyldighet att underhålla och prova brandvarnarens funktion. Lämpligt är att byta till nytt batteri minst en gång per år och att testa brandvarnaren minst var fjortonde dag.

BREDBAND (Ingår i månadsavgiften)

Föreningen är ansluten till Bahnhof och i samtliga lägenheter har uttag installerats.

För att driftsätta datauttaget kontakter du Bahnhof, var beredd på att ange ditt personnummer, adress och Skatteverkets lägenhetsnummer (fyra siffror) som finns på namntavlan på entréplanet. Bor du i ett av loftgångshusen har du inget fyrsiffrigt nummer i och med att du har en egen unik adress.

www.bahnhof.se

CYKLAR

Det är tillåtet att cykla på de asfalterade gångarna på gården under förutsättning att stor försiktighet iakttas, tänk på småbarnen. Cykeln ska förvaras i cykelställen. Tyvärr är utrymmena begränsade för vinterförvaring inomhus av cyklar. Om du inte har tillgång till eget källarförråd kontakta styrelsen om du önskar en plats för vinterförvaring av cykeln. Med tanke på snöröjningsarbete får det inte finnas cyklar som hindrar snöröjningens framkomlighet. (Särskilt trångt är det vid port nr. 86) För att underlätta maskinröjning av snö ska din cykel placeras så nära husfasaden som möjligt, gäller perioden från november till och med april. På cykel som ej flyttats kan låsen komma att klippas upp av föreningen för flytt till lämpligare plats.

I trapphusen får cyklar inte förvaras. Cyklar som förvaras på föreningens mark eller i källare skall vara märkta med ägarens namn och lägenhetsnummer/adress.

Omärkta cyklar kan komma att betraktas som ägarlösa och tas omhand som hittegods.

EKONOMI

Föreningens ekonomi hanteras av styrelsen. Föreningens räkenskapsår löper från 1 maj till 30 april. Varje år på stämman presenteras den ekonomiska redovisningen. Styrelsen utarbetar en budget samt beslutar om avgiftsförändringar. Allt vi gör och inte gör påverkar boendekostnaden eftersom vi bor i en ekonomisk förening. Tänk på att vi alla måste hjälpas åt för att hålla kostnaderna nere. Se även rubriken - STÄMMA

EKONOMISK FÖRVALTNING

Föreningens ekonomiska förvaltning administreras av Votiv förvaltning.

EL

Ellevio AB, är ansvarig elnätssleverantör för det distrikt som omfattar brf Dammen.

För att starta ett el-abonnemang här i Dammen måste du anmäla dig till

Ellevio, Kundtjänst, www.ellevio.se

Du kan välja fritt mellan olika elleverantörer, alltså din förbrukningsel. Är du osäker på vilken elleverantör som passar dig bäst? Kolla med sajten www.elskling.se

ELAVBROTT

Vid elavbrott i *lägenheten*, hela eller delar av: kontrollera först säkringarna i el-centralen i din lägenhet. Om dessa är hela kan du anmäla felet till Teknikförvaltning, som har nyckel till el-central med elmätare och huvudsäkring.

Vid avbrott på hela eller delar av *fastigheten och/eller gården*: kontakta Teknikförvaltning.

Kontakta som regel aldrig jourtjänst utan att först ha talat med någon i styrelsen!

Det är alltid kostsamt att anlita jourföretag.

Kan du konstatera att elavbrottet verkar vara av mer omfattande karaktär, kan du kontrollera med Ellevios felanmälan, via webben www.ellevio.se/privat, driftinformation alternativt Dammens hemsida för vidare besked.

Ett enkelt sätt att kontrollera om elavbrottet inte bara omfattar din bostad är att se efter om annan allmän el fungerar. Ex.v. hissar, trapphusbelysning, källarbelysning.

Är det kväll och utelamporna borde lysa men är släckta, då är felet också mer omfattande.

Större elavbrott är sällan långvariga men vid längre tids avbrott kan information även meddelas via Sveriges Radio, kanal P4-Stockholm.

ENTRÉDÖRRAR

Entrédörrarnas utsida skall vara fria från skyltar, informationer, m.m. Undantaget är dekorativ applikation med krok för exv. julkrans eller liknande.

Önskar du komplettera din entré med så kallad säkerhetsdörr, går det bra. Dörrbladets utsida ska ha samma struktur och kulör som originaldörrbladet. Detta gäller även dörrrens karm.

För dig som bor i loftgångshusen, kontakta styrelsen för färgkod.

I trapphusen gäller gabonliknande struktur.

FASTIGHETSSKÖTSEL

Föreningens styrelse ansvarar för löpande skötsel av våra hus och att miljön runt dessa sköts på ett bra sätt. Har du frågor eller synpunkter kan du kontakta styrelsen via mejl, styrelsen@brfdammen.se eller lapp i föreningskontorets brevlåda. **OBS gäller ej felanmälan** (se nästa rubrik)

FELANMÄLAN

Om något fel uppstår i *fastigheten* kontaktar du i första hand styrelsen. Kontakta aldrig jourtjänst utan att först ha talat med någon i styrelsen. Jourtjänst kontaktas endast i nödsituation och om någon styrelsemedlem inte är anträffbar, se även sidan 2.

Felanmälan finns på:

Telefon 08 – 81 81 64

E-post. felanmalan@Teknikforvaltning.se

Uppge ditt namn och telefonnummer giltigt under dagtid om vi behöver kontakta dig.

Om något fel uppstår i *lägenheten*, t.ex. på kyl, frys, spis, disk- och tvättmaskin, toalett, vattenarmaturer etc. så är det du själv som får ordna detta.

Läs mer om vad som gäller beträffande underhåll i lägenheten i broschyren ”Vem ska underhålla bostadsrätten?”, som finns på Dammens hemsida.

FIMPAR

Naturligtvis så kastar vi inte fimpar, snusprillor eller annat skräp på marken i eller utanför vår fastighet.

FLAGGSTÅNG

Vill du låna flaggan för någon högtidsdag eller liknande, för att hissa i föreningens flaggstång, kan du kontakta någon i styrelsen.

FÖRENINGSLOKAL se rubriken ”LOKALER”

FÖRRÅD

Föreningen förfogar över ett fåtal förråd som ligger utspridda inne i husens källarplan och som kan hyras av enskild medlem. För att få möjlighet att hyra förråd finns en väntelista. För placering på väntelistan skall du skriftligen anmäla detta till styrelsen. Företrädesvis får de medlemmar tillgång till förråd som inte redan har ett förråd placerat i källare. Hyr du ett extra förråd kan detta ej följa lägenheten vid eventuell försäljning av bostadsrätten.

(Eftersom endast ett fåtal förråd finns kan väntetiden bli lång.)

FÖRSÄKRINGAR

Föreningens fastighet har en så kallad fullvärdesförsäkring. Försäkringen täcker samtliga skador som uppstår på husen och tillhörande mark. Försäkringen täcker inte skador på ytskikt etc. i lägenheter, oavsett hur dessa uppstått. Det är därför viktigt att du själv ordnar att du har en egen gällande hemförsäkring. Föreningen har tecknat en kollektiv försäkring för bostadsrättstillägg för alla medlemmar. För att den skall gälla för just din lägenhet måste du själv ha en giltig hemförsäkring. Se även under rubrikerna ”Hemförsäkring och bostadsrättstillägg”.

FÖRSÄLJNING, se ÖVERLÅTELSE

GARAGE

Brf Dammen är andelsägare Parkering i Snösätra Samfällighetsförening som äger och förvaltar garagen med tillhörande gästparkeringar beläget vid infarten till Bäverdammsgränd, nummer 2-4, samt Bäverbäcksgård 3. Garagen är så kallade kallgarage.

Uttag för motorvärmare finns inte, inte heller för laddning av elfordon.

Mer information erhålls av **Simpleko**. Garagesamfälligheten har anlitat ”Växthuset i utveckling AB” till uppdraget att sköta den tekniska förvaltningen av garaget.

Se vidare anslag vid infartsportarna.

GLASRUTOR

Om någon glastruta är trasig exv. i porten, föreningslokalen eller i tvättstugan ska detta anmälas till Teknikförvaltning. Jourtjänst får kontaktas **endast** om ingen i styrelsen är anträffbar exempelvis om det är risk för skärskador, regnar in, lokaler blir kraftigt utkylda eller risk för inbrott. Trasig glastruta i lägenheten, ordnar och bekostar du reparationen av själv. Om endast ytterrutan är trasig, bekostas den av föreningen, skada som uppkommit från utsidan – kontakta styrelsen innan beställning.

GRILLA

På gården finns en gemensam grill som får utnyttjas av den enskilde medlemmen under personligt ansvar. Grillen är försedd med ett låst nätlock, din bomnyckel passar till låset. Givetvis städar du efter dig och ser till att släcka all kvarvarande glöd med vatten, de släckta kolresterna kan lämnas kvar i grillen. Tar du med egen grill för att grilla på föreningens allmänna ytor skall grillen snarast tas med hem igen efter att grillningen slutförts.

Råder det allmänt eldningsförbud i regionen gäller även grillningsförbud på föreningens allmänna ytor och egna uteplatser/balkonger.

Undantag - du kan alltid grilla med elektrisk grill alternativt gasgrill på uteplats/balkong. Du som grillar på din uteplats eller balkong tar naturligtvis hänsyn till dina grannar vad gäller os och rök. Använt inte tändvätska för att starta grillen, välj hellre elektrisk så kallad ”tändgaffel” eller annan metod som inte avger lukt så som exempelvis traditionell tändvätska gör. Även här tar du ansvar för

att grillen är ordentligt släckt efter grillning och överbliven aska och kolrester kastas på lämpligt sätt så att glödbbrand inte kan uppstå.

GROVSOPOR Se rubriken - SOPOR.

GÅRDEN

Vi har en jättefin gemensam gård. Många gör en fin insats genom att hjälpa till med skötseln. En sak som alla kan göra, är att hjälpa till att bevara växtlighet m.m. genom att exv. säga till de barn som cyklar i skogsdungen, att detta inte är tillåtet. Vi skräpar heller inte ner på gården och kastar framför allt inte fimpar där. **Det är allas ansvar att gården är och förblir vårdad.**

Parkeringsförbud råder alltid inne på gården förutom vid i- och urlastning eller om särskilt tillstånd finns placerat väl synligt på insidan av framrutan.

GÅRDSSTÄDNING

Varje vår och höst anordnar föreningen en gemensam gårdsstädning. Alla som kan och vill är välkomna att bidra med arbete. Styrelsen sammanställer arbetsuppgifterna. Städdagarna förläggs vanligtvis till mitten av april samt till mitten av oktober. Datum för städdagarna skickas ut via mejl och anslås på Dammens två anslagstavlor samt Dammens "Kalendariuim" som du hittar på hemsidan. I mån av plats i den container som vanligtvis finns under städdagarna har medlemmar möjlighet att bli av med sina privata grovsopor efter städdagens slut. Detta gäller inte el-artiklar, vitvaror, kemikalier, etc. som du själv får ombesörja borttransport av. Vi avslutar städdagarna vid lämpligt väder med gemensam korvgrillning, föreningen håller med allt material för detta.

HEMFÖRSÄKRING OCH BOSTADSRÄTTSTILLÄGG

Naturligtvis har du en giltig hemförsäkring kopplad till din bostadsrätt.

Det kan göra mycket för din ekonomi som enskild medlem om olyckan/skadan är framme.

Föreningen har från och med januari 2009, tecknat en kollektiv tilläggförsäkring för bostadsrätt tillsammans med föreningens fastighetsförsäkring. För att bostadsrättstillägget skall gälla för den enskilde medlemmens bostad är kravet att du som medlem har en privat giltig hemförsäkring.

Se även rubriken - FÖRSÄKRINGAR

HEMSIDA, brf Dammen

På föreningens hemsida www.brfdammen.se finner du en hel del information som berör föreningen direkt men även lite om våra omgivningar.

Rekommenderas starkt att du frekvent håller dig uppdaterad där.

HISSAR

Om hissen är trasig kontaktar du i första hand styrelsen. Se "Felanmälan"

För händelser i hissar som fordrar omedelbar åtgärd, person fastnat i hissen, allvarlig följdskada eller liknande kan hissjouren kontaktas. Se telefonnummer i hisskorg och anslagstavlor i portentrén.

HSB (Hyresgästernas sparkasse- och byggnadsförening)

Brf Dammen är en HSB-förening. För att få bo i en HSB-förening skall den som innehar bostadsrätten också vara medlem i HSB Stockholm. Se föreningens stadgar §5 och vidare.

HSB-medlemskap tecknas hos HSB-Stockholm, Kontakt och Felanmälan till HSB Stockholm .

Du står själv för inträdeskostnaden, därefter betalar föreningen löpande det årliga medlemskapet så länge som du innehar en bostadsrätt och fysiskt bor i brf Dammen.

Se även rubriken - MEDLEMSAVGIFT

HUNDAR

Hunden är människans bästa vän. På gården ska vi hålla hunden kopplad och låter den givetvis inte göra ifrån sig, varken kiss eller bajs.

För övrigt kan påpekas att det är allmänt kopplingstvång i Stockholms stad, året runt. Tänk på djur- och fågellivet och även på att människor kan vara rädda för hundar, även om hundarna är små.

HUSHÅLLSSOPOR Se rubriken - SOPOR

INGLASNING BALKONG/UTEPLATS

Vill du glasa in balkongen eller uteplatsen krävs förutom anmälan till styrelsen även bygglov från stadsbyggnadskontoret innan arbetet med inglasningen startar.

Invänta bygglov och uppdatera styrelsen, innan byggstart av inglasningen.

INFORMATION

Styrelsen informerar företrädesvis genom att skicka mejl till enskild medlem, grupp av medlemmar eller till alla medlemmar samtidigt.

Det kan även förekomma att information anslås på anslagstavlor.

Du som inte har lämnat egen mejladress till styrelsen får utvald information direkt i din brevlåda om så krävs.

INRE REPARATIONSFONDEN

Den tidigare avsättningen till inre reparationsfond görs inte längre enligt stämmobeslut. Redan fonderade medel finns kvar och hanteras enligt nedan.

Inre fonden kan användas till alla ”fasta” reparationer/förbättringar i lägenheten, t ex målning, tapetsering, golvläggning, kakel, köksskåp och garderober. Även inköp och installation av vitvaror omfattas av den inre fonden.

Kontakta gärna någon i styrelsen innan du påbörjar reparationer och vill använda dig av din inre fond.

- När du avser att använda inre fonden lägger du själv ut pengar och skickar sedan en begäran skriftlig/mejl, ej SMS, tillsammans med dina kvitton/fakturor till styrelsen som ombesörjer utbetalning.
- Skickar du med mejl skall kvitton/fakturor bifogas som separat PDF-fil. Du kan endast begära ett uttag för varje kvitto/faktura och det ska vara i anslutning till det inköpsdatum som visas på kvittot/fakturan och får inte vara äldre än ett år. Återbetalning sker till det konto och kontoförande bank som du anger.
- Kom ihåg att datera och skriv under ditt önskade uttag. Du kan aldrig få ut mer pengar än vad som finns fonderat för din bostadsrätt. För de produkter och tjänster som belastar fonden krävs att dessa installeras/utförs i din bostadsrätt.
- Du har inte rätt att ta med utrustning som betalats helt eller delvis av fonden vid avflyttning, exv. diskmaskin, garderober, köksskåp, sanitetsporslin, duschkabin, vattenarmaturer, m.m.

JOURTJÄNST

Kontakta som regel aldrig någon fastighetsjour i föreningens namn utan att först ha försökt kontakta någon i styrelsen. Detta för att i största utsträckning tänka på föreningens ekonomi – jourtjänster är mycket kostsamma och oftast går felen att klara av utan deras hjälp.

Om jourhjälp tillkallats i föreningens namn och det visar sig att felet beror på din utrustning, riskerar du att få stå för föreningens kostnad. **Se även sidan 2 i denna information.**

KATTER

Katter är väl som hunden, familjens bästa vän. Men till skillnad mot hunden har den inte kopplingstvång. Ha uppsikt över din katt när den är utomhus, så den inte förorenar i trapphus, loftgångar, på andras uteplatser, på barnens lekplats eller andra olämpliga platser.

KONTAKT

För kontakt med styrelsen, se anslag i trapphus, anslagstavlor samt hemsidan. www.brfdammen.se .

Mejl: styrelsen@brfdammen.se

Telefon: se anslag/hemsida

Om du inte får direktkontakt är det viktigt att du lämnar uppgift om vad frågan gäller, ditt namn och ditt telefonnummer

KÄLLARE

I källaren har vissa lägenheter sina förråd. De är uppmärskade med samma nummer som din lägenhet. Du får själv ordna med lämpligt lås. Tänk på att källarna inte är någon lekplats. Kontrollera gärna då och då att dörrarna är låsta. Enligt bestämmelser från Räddningsverket får det inte finnas föremål som kan blockera källargångarna, dessa skall alltid vara framkomliga utan svårighet, även om belysningen slocknat.

LOFTGÅNGAR

Fyra av brf Dammens hus är så kallade "Loftgångshus". Samtliga lägenheter i loftgångshusen har endast etagelägenheter. Det betyder att varje lägenhet har två våningsplan. Loftgångens bredd är begränsad och utrymmet tillåter inte förvaring av något slag annat än tillfälligt, exv. in- och utbärning av föremål från/till enskild lägenhet. Loftgångens yta ska vara fri från alla typer av föremål, undantaget är utvändig dörmatta. Det är ej heller tillåtet att hänga föremål på staketet eller väggpartierna mot entrésidan. Detta beror på att loftgångarna är utrymningsvägar samt att det måste vara fri framkomlighet för blåljustpersonal, rullstolar, barnvagnar etc."

Det heller inte tillåtet som lekplats, köra cykel, eller s.k. "kickbike" eller liknande – stor olycksrisk.

LOKALER föreningslokal / övernattningsrum

Föreningen har en föreningslokal, "BÄVERN", som du kan hyra för en låg kostnad, för exv. en privat tillställning. Lokalen ligger mitt för rondellen på Bäverdammsgränd. Ingång från vägsidan, under stora skärmtaket.

Bävern kan härbärgera c:a 30 sittande matgäster och består förutom av hall, kök med både kyl och frys samt spis, värmeskåp för varmhållning av mat, glas, porslin, bestick och en hel del annan köksutrustning och naturligtvis toalett.

Observera att rökning och pälsdjur inte är tillåtet i lokalen.

Ta del av de ordningsföreskrifter som finns anslagna i hallen till vänster innanför entrédörren.

Du ansvarar själv för att lokalen lämnas i städlat skick i alla utrymmen som du hyrt. Kontrollera att du åtgärdat städpunkterna som finns anslagna innan du lämnar utrymmena och nycklar till föreningskontoret.

"Föreningslokalen" kan inte hyras den 31 december.

Ljudvolymen i lokalen skall vara dämpad efter kl. 21.00 och efter 22.00 skall det vara tyst, allt med hänsyn till de boende i lägenheterna i våningen ovanför.

Övernattningsrummet ligger i direkt anslutning till lokalen "Bävern" vilket innebär tillgång till toalett med dusch. Rummet har fyra sängplatser och kan hyras för kortare tid, max sex nätter i följd.

Nattgäst skall tillhandahålla eget sänglinne, så som lakan och örngott. Täcken och kuddar finns.

Du ansvarar själv för att lokalen lämnas i städlat skick.

Ostädade lokaler debiteras med minst 1.000 kronor i städkostnad.

För att kunna hyra någon av lokalerna skall du vara myndig och fast boende i brf. Dammen.

Tillträde generellt, startdagen från kl. 12:00 och utflytt senast kl. 11:00 slutdagen, om inget annat överenskommit.

Du som önskar hyra någon av lokalerna kontaktar styrelsen via mail.

LÅN, se - PANTSÄTTNING

LÄGENHETSNUMRERING (Lägenhetsregister)

Föreningens lägenhetsnumrering är löpande med nummer ett (001) i port nr 80 och slutar med nummer 102 på adress nummer 188. Lägenhetsnumret finner du på en liten skylt som sitter på utsidan av din entrédörr, högst upp i ena hörnet och för dig som bor i någon av portarna även på namntavlan vid portentrén.

Lantmäteriet har en annan nummerserie som ingår i det statens lägenhetsregister och är rikstäckande.

Du ska känna till ditt nummer i registret men det gäller endast de medlemmar som bor i trapphusen 80 – 92. Du finner Lantmäteriets numrering på namntavlan vid portentrén, fyra siffror intill ditt namn. För lägenheter med eget adressnummer, loftgångshuset, behövs ingen vad vi kallar ”Lantmäterinumner”.

MARSCHALLER

Det kan alltid vara trevligt med marschaller som lyser upp vid festligare tillfällen etc. Om du inte kan garantera 100-procentig kontroll av marschallen vad gäller brandrisk eller att den tippar och smält stearin rinner ut på betongytor eller asfalterade ytor skall du heller inte tända din marschall. Det är mycket svårt för dig att få bort stearin som runnit ut på dessa typer av ytor.

MARKIS

Har du önskemål om att montera markis eller liknande utvändigt på fasad skall tillstånd först inhämtas från styrelsen.

MC – PARKERING

Vill du ha möjlighet att parkera din motorcykel, har föreningen ställt plats till förfogande under skärmtaket vid föreningslokalen. du parkerar till höger om den stora porten vid markerande skylt. In- och utfart via porten får ej hindras. För att vara säker på att inte få parkeringsanmärkning ska din motorcykel vara registrerad på föreningens adress med något adressnummer 80-188. MC-platsen gäller under perioden 15 april – 31 oktober.

MEDDELANDEN FRÅN FÖRENINGEN

Meddelanden till medlemmar sker företrädesvis via mejl till den mejladress som du meddelat till brf Dammen. Viktigt att du snarast meddelar styrelsen vid förändring av din mejladress. Några få medlemmar har inte möjlighet att ta emot mejl. Dessa får utskrift av mejlinformation i brevlådan.

Allmän aktuell information kan även sökas på föreningens hemsida, www.brfdammen.se

MEDDELANDEN TILL FÖRENINGEN

När du vill få kontakt med styrelsen eller specifik styrelsemedlem ska du använda mejl, se första sidan. Skickar du SMS eller liknande får du räkna med att inte få svar eller återkoppling. Är det nödsituation kan du ringa, telefonnummer finns på hemsidan och anslaget på lite olika ställen inom föreningen.

MEDLEMSAVGIFT - HSB

Ny medlem i HSB betalar själv sin inträdesavgift.

Därefter bekostar föreningen varje år den löpande medlemsavgiften. Se även rubriken - HSB

MOPED OCH MOTORCYKEL

För lastning/lossning är det tillåtet att köra moped/MC på gården, till- respektive från bostaden. Stor försiktighet skall iakttas, (krypköra).

Se även rubriken - TRANSPORTER

MÅLA, se - UTEPLATS

MÅNADSAVGIFT

Månadsavgiften (hyran) är din del av självkostnaden för kapitalkostnad, drift och underhåll för föreningen. Avier för inbetalning av månadsavgiften distribueras ut av föreningens ekonomiförvaltare, Votiv Förvaltning.

Månadsavgift betalas alltid i förskott och skall finnas på föreningens konto, senast den sista i varje månad. För sent inkommen månadsavgift registreras.

Kontakta föreningens ekonomiförvaltare (se ”EKONOMISK FÖRVALTNING”) om du saknar inbetalningsavier.

Styrelsen gör avstämning vid varje månads början för att kontrollera att månadsavgiften inkommit till föreningens konto enligt ovan.

Utebliven inbetalning resulterar i första hand med påminnelse samt tillkommande avgifter. Om du anser att avgiften redan är betald men inte finns registrerad hos föreningens ekonomiförvaltare är det du själv som har ansvaret att visa detta.

VIKTIGT: det är alltid du själv som har ansvaret att betalningen kommer föreningen tillhanda i rätt tid.

NAMNÄNDRING

Vill du ändra eller komplettera din namnskylt på entrédörr och i trapphus (i förekommande fall) anmäler du det skriftligt, mejl eller brev, till styrelsen. Var noga med stavningen och ange även från vilket datum du önskar att ändringen skall gälla.

NYCKLAR

Endast den som är registrerad ägare till bostadsrätten kan kvittera ut nycklar till föreningens utrymmen och infartsbom.

Nycklar till föreningslokal och övernattningsrum lånas i samband med uthyrning av densamma.

Nycklar till den egna bostadsrätten i föreningen ansvarar du för själv.

Föreningen har ingen möjlighet att hjälpa dig med upplåsning om du saknar dina lägenhetsnycklar.

Digitala nyckelbrickor kan efterbeställas av föreningen. Generellt gäller att två digitala nycklar programmeras till tvättstugan utöver till de dörrar som du har behörighet till. Behöver du fler kontakta styrelsen.

Förkommen/tappad digital nyckelbricka skall omgående spärras i systemet, kontakta styrelsen för åtgärd.

NYCKELTUB

I samtliga lägenhetsdörrar finns inmonterat så kallad "nyckeltub" där du kan lägga nyckel till din bostad när föreningen beslutat om tillträde och du inte själv kan vara tillgänglig för att öppna dörren. Det är endast föreningens styrelse som disponerar över nyckel för att kunna låsa upp nyckeltuben från utsidan. När meddelande om tillträdesbegäran lämnats och du av någon anledning inte lämnat nycklar eller på annat sätt försvårat för tillträdet får du räkna med den kostnad föreningen har för återbesök.

OHYRA

I föreningens fastighetsförsäkring ingår även sanering av ohyra/skadedjur. Exempel på dessa är kackerlackor, myror, getingar och skalbaggar av allehanda slag. Förutsättningen för assistans är att ohyrans finns inom eller på husen. Det första du ska göra är att städa ur alla skåp och lådor där skadedjuren uppehåller sig. Handlar det om livsmedel skall dessa kastas. Återkommer ohyrans kontaktar du styrelsen i första hand och om så behövs Anticimex som är expert på skadedjursbekämpning.

OMBYGGNAD, REPARATION, UNDERHÅLL

Att förändra och bygga om i den egen lägenheten är både roligt och spännande.

Det ställer samtidigt höga krav på dig som låter utföra förändringen. De förändringar som kan påverka lägenhetens säkerhet och funktion skall alltid först godkännas av styrelsen, exv. elarbeten, vatten och avlopp, ventilation, bärande konstruktioner, m.m.

I föreningens stadgar framgår hur ansvaret är fördelat mellan medlem och föreningen. Se även HSB:s folder "Vem ska underhålla bostadsrätten", finns på Dammens hemsida. Uppstår ändå oklarheter eller frågor ska du kontakta styrelsen för klarläggande.

Var noga med att du använder byggnormsgodkända material, arbetsprinciper och att arbeten utförs fackmannamässigt. För att vara på den säkra sidan bör du alltid först kontakta styrelsen för genomgång.

I samband med renovering av badrum och kök ställs särskilda krav och mycket planerande för att renoveringen skall bli godkänd. På Dammens hemsida och föreningskontor finns ytterligare information som du ska/bör ta del av innan byggstart sker.

Anmäl alltid till föreningen innan du startar med badrums- eller köksrenovering.

Se även rubriken - STÖRANDE GRANNAR.

PANTSÄTTNING

Du kan pantsätta din lägenhet t ex i en bank, d v s lämna din lägenhet som säkerhet för lån och dylikt. Pantsättningar administreras av föreningens anlitade ekonomiska förvaltning samt föredras inför styrelsen.

PARABOLANTENN, se TV

PARKERING

Föreningen är andelsägare i den samfällighetsförening som äger och förvaltar p-husen på Bäverdammsgränd och Bäverbäcksgränd. Se även rubriken ”GARAGE”. I övrigt finns möjlighet till avgiftsbelagd besöksparkering vid båda p-husen. På Bäverdammsgränd finns viss möjlighet att parkera, se skyltning.

Parkeringsbolag bevakar besöksparkeringen och parkeringsfickan vid gårdsgrinden. Gratis gatuparkering finns på Bjursätragatan (obs – skyltning för städdag). Vid infarten till gården finns en parkeringsficka/lastplats/ där du kan ställa bilen en kort stund för i- och urlastning. För att få parkera där och inte riskera att få någon kontrollavgift måste du ha ett giltigt parkeringstillstånd utfärdat av föreningen och P-skiva, väl synligt i framrutan på bilen. P-tillståndet kan beställas av styrelsen.

OBS ! Parkeringstillståndet gäller bara på denna plats. Parkeringsförbud råder alltid på gården och angränsande ytor, med undantag för i- och urlastning, se även under rubriken ”GÅRDEN”.

Alla som är boende inom föreningen kan anmäla felparkerade fordon, telefonnummer finner du på skyltning i anslutning till Dammen. Som anmälare är du alltid anonym, ditt namn kommer inte att informeras till den som får en parkeringsavgift. Det bevakningsföretag som anlitas lämnar heller inte ut namnet på den som anmält ett felparkerat fordon på eventuell förfrågan.

Det är högst olämpligt att parkera/stanna framför infartsbommen eller på gården.

Tänk på att utryckningsfordon och transporter måste kunna passera.

Har du hantverkshjälp i din bostad är det vanligt att din hantverkare vill parkera sin bil i anslutning till arbetsstället. För att undvika onödiga trafik hinder och parkeringsproblem är det viktigt att du kontaktar styrelsen innan du startar ett arbete med extern hjälp.

Styrelsen har viss möjlighet att anvisa parkering inom gården, men det kräver p-tillstånd.

PASSERSYSTEM se - PORTAR

PLANTERINGAR

Det ligger i allas ansvar att vara aktsam om de planteringar som finns i anslutning till husen.

Föreningens styrelse ser till att sköta om dessa. Har du önskemål/tankar vad gäller de allmänna planteringarna är du välkommen att kontakta styrelsen och framföra dina idéer. De medlemmar som har en egen liten täppa ut mot gården har även kravet på sig att sköta dessa så att de ser representativa ut. Har du inte intresse att göra det kan du vända dig till styrelsen för åtgärd, vilket i regel innebär att vi odlar fram en gräsyta.

PORTARNA

Portarna är låsta dygnet runt för att ingen obehörig ska ta sig in i fastigheten. Är porten uppställd utan att du kan se någon pågående verksamhet, stänger du porten och kontrollerar att den är låst.

Nycklarna till portarna är digitala brickor. Brickan läggs mot avläsaren vid respektive port. Läsaren känner igen brickan och ger en signal till det elektriska låset att öppna för tillträde till trapphuset. Generellt har du tillträde till din port och tvättstuga med bokning.

Ibland uppdaterar systemet en läsare vilket kan ta upp till en minut (60 sekunder).

Under uppdateringen kan läsaren inte ta emot signalen från den digitala nyckel, du får avvakta uppdateringen och prova igen.

Läsaren kan också tappa kontakten helt med centralen och ger då ifrån sig ihållande signaler i form av ett ”kvitter”. När du hör detta kvitter ska du i första hand kontakta styrelsen.

RADIATORER (Värmeelement)

Du ska inte avlufta någon av dina radiatorer. Avluftning i värmesystemet sker centralt i värmeledningsnätet. Anser du att värmen är otillräcklig kontaktar du i första hand styrelsen.

REPARATION, se - OMBYGGNAD

REVISOR

Föreningens stämma utser internrevisor och internrevisorsuppleant. Enligt föreningens stadgar anlitas även en yrkesrevisor. De granskar föreningens ekonomiska förvaltning och övrig verksamhet. Vem som stämman valt till revisor framgår av styrelseförteckningen som finns uppsatt på anslagstavlorna och i trapphus samt vid loftgångshissarna. Även på hemsidan finns informationen.

RÅTTOR

Lite ”till och från” meddelas till styrelsen att man har sett en råtta inom föreningen. I och med att hela Snösätra är byggt med hänsyn till att vi är anslutna till sopsuganläggning har vi små eller inga problem med råttor i rörsystemen till skillnad där sopsugen är en efterkonstruktion inom anläggningens driftområde. Råttan har främst två önskemål för att trivas:

Tillgång på mat och torra utrymmen att skapa boplats med förökning som följd.

Dessvärre kan man konstatera att boende i området ibland lägger ut matrester i buskage runt husen i tron att man gör fåglarna en tjänst. Råttan tar det däremot som ett utmärkt smörgåsbord.

Även vanliga fågelmatare kan råttan intressera sig för. Därför skall dessa hängas på så sätt att råttan inte ska/kan få åtkomlighet till dessa. Råttan är även intresserad av spillet från fågelmatning.

Alltså: Lägg aldrig ut matrester i anslutning till husen. Inom naturreservatet finns iordningställda utfodringsplattor för fåglar, använd dessa eller lämna i matåtervinning där sådan finns.

Här kan du lära dig mer om råttan som skadedjur. [Råttor - få hjälp med råttbekämpning - Anticimex](#)

ROT-ARBETEN

Om du anlitat hantverkare/hemtjänster och ämnar nyttja möjligheten till ROT/RUT-avdrag ordnar du själv all hantering och administration av detta tillsammans med det företag som utfört arbetet.

Tänk på att din hantverkare måste kunna uppvisa F-skattsedel.

Kontrollera med Skattemyndigheten vad som gäller vid den aktuella tidpunkten.

Dammens fastighetsbeteckning är: Bäckenskinnet 4.

SOPOR

Vi är anslutna till en central sopsuganläggning för hushållssopor.

Om det blir stopp i sopsugen:

Ta med Dina sopor till ett annat nedkast eller ta hem igen tills stoppet åtgärdats. Felanmäl till styrelsen. Ställ inte sopor utanför vid sopnedkastet. Tänk på det obehag det medför för alla och vad fåglar och andra djur kan ställa till med. Soporna får heller inte lämnas i trapphusen eller på din uteplats. Vid stopp i sopsuganläggningen orsakat av att någon slängt ett för stort föremål, får föreningen betala för att åtgärda stoppet. Soporna skall vara emballerade i lagom stora och hopknutna påsar. Lämpliga påsar finns att köpa i de flesta matvaruaffärer och stormarknader. Resultatet blir lösa sopor i systemet vilket är grogrund för stopp i huvudkanaler. Kasta inte lösa sopor, exempelvis glas, tidningsbuntar, wellpappkartonger, vassa föremål och liknande, de förorsakar mycket lätt stopp i rören.

Kostnaden för rensning drabbar alla medlemmar indirekt via månadsavgifterna.

För grovsopor hänvisas till stadsdelens närmaste återvinningscentral, ÅVC Vantör, belägen i Högdalens industriområde, Kvicksundsvägen 14 A. Ca 3,5 km med bil, 2,4 km gångväg.

Öppettider: se Stockholms stads hemsida.

Återvinningscentraler Stockholm | Stockholm Vatten och Avfall där du kan finna all slags information om återvinning/recycling.

Viss möjlighet att bli av med grovsopor finns även i direkt anslutning efter föreningens allmänna städdagar. Generellt andra hälften av april och oktober. Se separat information i kallelse till dessa. Inom brf Dammens område finns ingen form av grovsoprum. Brf Dammen har avtal med IKANO angående nyttjande av sopsorteringshus – se Återvinning.

SPISKÅPA / VOLYMKÅPA (spisfläkt) se - VENTILATION

SOLCELLSANLÄGGNING

Det är inte tillåtet att koppla in egen solcellsanläggning på lägenhetens eller fastighetens elnät.

STYRELSEN

Styrelse väljs av årsstämman under oktober månad varje år. Styrelsen ansvarar bl.a. för föreningens ekonomi samt avlämnar varje år till stämman en årsredovisning inklusive förvaltningsberättelse. Styrelsens möten är slutna, protokollen är inte offentliga och alla i styrelsen har tystnadsplikt. Namn, adress och telefonnummer till styrelsens ledamöter finns uppsatta på föreningens anslagstavlor, i trapphus, vid loftgångshissarna och på Dammens hemsida.

STÄDNING

Föreningen anlitar städbetjänare för veckostädning av trapphus inklusive hissar, tvättstuga med tillhörande utrymmen samt utvändiga hissar vid loftgångshuset.

STÄDNING AV GÅRDEN, se - GÅRDSSTÄDNING

STÄMMA

Föreningens årsstämma äger rum under oktober månad varje år. Kallelse mejlas ut och anslås i trapphus och anslagstavlor samt information på vår hemsida. På stämman väljer medlemmarna i brf Dammen, styrelse och övriga förtroendepersoner. Årsredovisning med förvaltningsberättelse behandlas. Styrelsen och/eller revisorerna kan vid behov kalla till extra stämma. Om minst 1/10 av samtliga röstberättigade i föreningen skriftligen begär så, kan en extra stämma hållas. Begäran, med angivande av ärende, tillställs styrelsen.

Vid en stämma får endast det/de angivna ärendet/ärendena behandlas.

Varje medlem (lägenhet) har en röst på stämman. Föreningen har 102 medlemmar. Du kan delta på stämman genom ombud, för detta krävs fullmakt. Annan medlem eller sambo/make har rätt att vara ombud. En medlem får ha högst en fullmakt, d v s en medlem kan rösta för högst två olika medlemmar, sig själv och en annan.

Motioner till stämman skall vara styrelsen tillhanda senast den 31 augusti.

STÖRANDE GRANNAR

Om du har problem med störande grannar ska du i första hand tala med grannen, om det inte hjälper ska du kontakta styrelsen, så kan vi tillsammans prata med den som stör.

Det är viktigt att du antecknar datum, tidpunkt samt typ av störning, för att styrelsen ska kunna gå vidare med problemen. Ju längre tid du har anteckningar om störningarna och när du har försökt att prata med din störande granne, ju lättare kan det vara att finna en lösning på problemet. Det kan också vara av värde att stämma av med andra grannar för att få höra deras upplevelser av samma störningar. Tänk på att inte spela musik högt vid olämpliga tider. Om du ska ha fest förvarnar du omgivningen t.ex. med lapp i porten eller liknande. Det är då viktigt att du anger ett telefonnummer dit man kan ringa och nå dig under den aktuella festen. Även andra aktiviteter, t ex borrande i väggar, musicerande av olika slag, sena duschar och bad, kan vara mycket störande. Utöva inte sådana aktiviteter sent på kvällen, under natten eller tidigt på morgonen. Göra sig ren måste man ju, men tänka på att vattenbruset i ledningssystemet kan upplevas negativt.

Beträffande helger så har vi lite snävare tidsram. Många vill ta det lugnt på helgen och ladda batterierna. Ljud som kommer utifrån exv. transporter, högt språkbruk, smällande i dörrar, samtalande på uteplatser och balkonger, m.m. kan upplevas som störande, särskilt på natten då allt för övrigt är tyst. Mellan klockan 22:00 till 07:00 är det allmänt vedertaget att natt råder i flerbostadshus, så även hos oss i Dammen, vilket betyder att man skall dämpa ljudnivåerna så att inte omgivningen störs. Beträffande helger har önskemål inkommit om att man vill kunna vakna i lugn och ro samt att

kvällstid få njuta av familjeliv och kvällsaktivitet utan alltför mycket buller omkring sig. Prata med dina grannar för att få en uppfattning om ni stör varandra. **Några tumregler....**

22.00 – 07.00 Natt i och utanför husen

21.00 – 22.00 Förberedelse inför natten, dämpat ljud

07.00 – 08.00 Förberedelse inför dagen, dämpat ljud

10.00 – 17.00 Gäller helger, full dagtid, upp och hoppa, här kan du rumstera lite mer och kanske renovera vilket brukar/kan ge ljud ifrån sig.

SÄLJA BORÄTTEN se - ÖVERLÅTELSE

TRANSPORTER

Bilkörning på gården är generellt inte tillåtet. Det är dock tillåtet att köra in med transporter av tyngre föremål. Vid all transport gäller max. totalvikt 3,5 ton samt att fordonet ska kunna manövreras på den asfalterade delen av gården. Betongplattorna i kanterna sjunker lätt i underlaget.

Styrelsen har möjlighet att lämna dispens för tyngre fordon.

Samtliga medlemmar har möjlighet att kvittera ut nyckel till infartsbommen.

Bommen skall **alltid** stängas efter passage för att undvika att andra ”passar på” att köra in på gården. För alla skador som ev. uppstår på gården i samband med transport ansvarar den medlem för som utfört eller beställt transporten.

I förrådet bredvid port nummer 82 finns en vagn och pirra som kan vara till god hjälp vid transporter av tunga och skrymmande föremål. Du kommer in i förrådet med din bomnyckel.

TRAPPHUS

Enligt brandskyddsbestämmelserna får lösa föremål inte förvaras i trapphusen. Exempel på lösa föremål kan vara dörmattor, skor/stövlar, barnvagnar, pulkor, blomkrukor, etc.

Undantag är dekorationer typ julkrans eller liknande som fästs på egen dörr.

TV

Föreningen har kabel-TV. Det innebär att vi får såväl de vanliga svenska kanalerna som ett antal satellitsända, överförda per kabel från Tele2. Kostnaderna för kabel-TV's basutbud ingår i månadsavgiften. Ytterligare information om kabel-TV, vilka kanaler som sänds (det kan variera från år till år) om tilläggsutbud mm kan du få genom att kontakta Tele2.

För dig som har önskemål om att montera egen parabolantenn eller liknande gäller följande.

- Allt montage inklusive utskjutande delar skall hålla sig inom egna lägenhetens område, exv. innanför balkongräcke.
- Inget montage får ske med förankring i fasader eller tillhörande detaljer, klämfäste godkänns under förutsättning att inga skador efterlämnas vid demontering.

För att du skall vara på den säkra sidan kontakter du lämpligen styrelsen innan du anskaffar eller monterar din utrustning.

TVÄTTSTUGA

Tvättstugan finns i källarplan i 86:an. Elektronisk nyckel till tvättstugan får du av den som är nyckelansvarig inom styrelsen. Nyckeln ska återlämnas till föreningen/styrelsen när du flyttar från föreningen.

Tvättstugan bokar du genom det bokningssystem som finns vid tvättstugan längst ned i trapphus nr. 86. Bokning kan även ske via hemsidan, inloggningsuppgifter finns på den på påse som nyckelbrickorna levererades i.

Om du inte påbörjat ditt tvättpass senast 15 minuter efter bokad tid kan annan medlem boka passet på nytt. Tänk på att hålla rent och snyggt i tvättstugan. Hund- och katthår i torkskåp, grisiga tvättmedelsfack, skräp och smuts på golvet tycker ingen är trevligt. När du använder torktumlar och torkskåpen, kom ihåg att rensa samtliga filter efter varje gång.

Rökning är inte tillåten i tvättstugan.

Medföljande barn till stugan skall du ha uppsikt över, tvättstugan är inte en lekplats.

Det är mycket viktigt att du respekterar sluttiderna på ditt tvättstugepass.

När sluttiden kommit för respektive pass skall maskinerna vara tömda och avstädade inför nästa pass. Lämna stugan till efterkommande medlem snarast efter dina pass. Eventuell efterbehandling av tvätt som inte hunnits med under passet får skötas hemma.

När du lämnar tvättstugan, ska det vara rent och snyggt.

Innan du anmäler fel av någon maskin är det viktigt att du först läst handhavandeinstruktionen för den maskin som krånglar.

Kvarglömd tvätt kasseras tidigast efter två veckor efter att tvättstugeansvarig upptäckt detta.

För att återfå lämnad/kvarglömd tvätt kontaktar du någon i styrelsen som kan hjälpa dig att komma in i tvättstugan.

UTEPLATS (Altan)

Till varje lägenhet på bottenvåningen ingår balkong och/eller uteplats. Det som ingår i bostadsrätten är det som anlades/byggdes när husen uppfördes. Finns frågor angående vad som ingår ursprungligen kontaktar du Brf Dammens styrelse.

All mark utanför detta tillhör Brf Dammen eller Stockholm stad och inte den enskilda lägenheten.

Brf Dammens tomtgräns sträcker sig oftast 4 till 6 meter ut från huskroppen på utsidan av husen.

Vill man bygga eller anlägga något på föreningens mark i anslutning till sin egen bostadsrätt alternativt överta från tidigare bostadsrättsinnehavare utöver vad som ingår i bostadsrätten tvingas man även att ta fullt ansvar för konstruktionen. Tvånget innebär bland annat hållfasthet och säkerhet. Skulle styrelsen ha synpunkter på konstruktionen åligger det den nu aktuella bostadsrättsinnehavaren att åtgärda synpunkterna eller demontera i sin helhet på egen bekostnad. Skulle krav från myndighet inkomma gäller även där att aktuell bostadsrättsinnehavare följer direktiven på egen bekostnad.

Vid försäljning av bostadsrätt med någon form av tillbyggnad övertar köparen ansvaret för tillbyggnaden.

Under de år som gått sedan föreningen startade har tillbyggnader och kompletteringar skett av enskilda medlemmar. Som tillbyggnad räknas bl.a. staket, utökad trall/altan, skärmtak, planteringar och buskar, m.m. Tänk på att din uteplats skall kunna stå emot nedfallande snö från taken ovanför både vad gäller naturligt nedfall och vid taks kotning. Du ansvarar själv för eventuella materiella skador på det som tillfälligt eller permanent finns eller förvaras på uteplatsen/altanen. Föreningen kan tillhandahålla färg för målningsunderhåll om aktuell konstruktion ingår eller kompletterar fastighetens byggnation.

Den kulör som är vanligast på träkonstruktioner, altaner och skärmväggar av trä med mera har koden **NCS 0520 Y10R**, en variant av så kallad "herrgårdsgul". Kontakta styrelsen för att få rätt färgkvalité. Styrelsen ställer även som krav att tillbyggnaderna skall underhållas alternativt tas bort. Det är endast den färg och kulör som föreningen fastslår som får användas. Det är även viktigt att din uteplats, särskilt den som syns från gården, hålls i sådant skick att den harmonierar med föreningens allmänna standard. Tänk på att uteplatsen är ett "ansikte utåt" som andra medlemmar och besökande ska få en positiv bild av. Uteplatsen får inte vara ett upplag eller förråd av allehanda saker annat än kortare tid, exv. vid renovering av bostadsrätten.

UTHYRNING AV LÄGENHET Andrahandsupplåtelse

All andrahandsuthyrning måste godkännas av styrelsen. Praxis är att du kan få tillstånd för uthyrning högst ett år i taget när skälet är studier/arbete på annan ort, längre vistelse utomlands, eller vid provboende med sambo på annan adress. Styrelsen kan även acceptera andra skäl. Om styrelsen inte medger tillstånd till uthyrningen kan beslutet överklagas till hyresnämnden.

Önskemål om andrahandsuthyrning skall alltid lämnas skriftligen till styrelsen innan tänkt hyresgäst flyttar in. Namn och personnummer på hyresgästen samt adress och telefonnummer där du kan nås, ska lämnas till styrelsen.

Övriga uthyrningsformer och tillfälliga bostadsbyten

Inom denna kategori faller bl.a. Airb,nb samt "semesterbostadsbyten".

Inom Brf Dammen är dessa uthyrningar och bostadsbyten inte tillåtna.

VATTEN

I badrummet finns huvudavstängning för kall- och varmvatten. Originalventilen kan stängas med en insexnyckel, storlek 10 mm, som samtliga hushåll fått. De badrum som renoverats kan ha annan modell av avstängningskran. I båda fallen är det viktigt att du motionerar avstängningskranen. Testa att den fungerar var tredje månad. Se också till att huvudavstängningen alltid är lätt åtkomlig.

Vid läckage av större omfattning kontaktar du Teknikförvaltning, innan du kontaktar jourtjänst.

Om det inte kommer något vatten alls ur kranarna bör du se efter om det finns meddelande/mejl om vattenavstängning under viss tid. Saknas detta, kan du kontrollera med Stockholm Vatten och avfall,

Hemsida www.stockholmvatten.se

Tel. dagtid, 08-522 120 00

Akut ärende - kvällar, nätter och helger: SOS Alarm 08 – 454 25 70

Vid brist på varmt vatten i kranarna kan du kontrollera med Stockholm Exergi:

Stockholm Exergi - Stockholm Exergi, dygnet runt, om det är ett större avbrott på fjärrvärmen. Vänta annars en stund och se om varmvattnet kommer tillbaka. Är det fortfarande kallt kontaktar du styrelsen. Stockholm Vatten och avfall, ansvarar för våra vattenleveranser m.m. Vårt vatten är så kallat "mjukt vatten" och håller en hårdhetsgrad på 4-6°dH. Anpassa doseringarna i din diskmaskin därefter. Se instruktionsboken för diskmaskinen.

VENTILATION

Ventilationen i våra hus regleras genom ett fläktsystem bestående av till- och frånluft med värmeåtervinning, vi har ett så kallat lågtryckssystem, FTX. Tilluften kommer via donen i taken som finns i bla. sovrum, vardagsrum och klädkammare/förråd. Frånluften sugas ut via don i toaletterum, badrum och spiskåpa. Spiskåpefilter/fettfilter kan tvättas i varmt vatten och lämpligt rengöringsmedel. Filtret för föreningens standardkåpa kan du beställa av styrelsen till självkostnadspris. Ibland kan ljudet från fläktarna upplevas som störande. Försök aldrig att dämpa ljudet genom att stoppa igen någon luftkanal. Det rubbar hela ventilationssystemet med risk för stora obehag för dina grannar. Kontakta i stället Teknikförvaltning som får reda ut det hela. Viktigt att veta är att spiskåpan med dess funktion är en del av ventilationssystemet, ansvaret för denna lyder således under föreningen.

Det är ej tillåtet att på något sätt förändra befintlig installation i ventilationssystemet, exv. byta spiskåpa, koppla till egen fläkt till kanaliseringen, byta ventildon, m.m. Viss möjlighet finns om du önskar byta standardspiskåpan mot annan modell, kontakta styrelsen för vidare information. Styrelsen skall alltid kontaktas innan du företar något arbete som kan påverka gemensamma anläggningar. Se även föreningens stadgar beträffande underhåll och reparationer. Har ventilationsanläggningens delar bytts ut utan styrelsens godkännande kommer du att bli ålagd att omgående återställa densamma på egen bekostnad.

Spiskåpa eller volymkåpa, båda benämningarna finns. Funktionen är densamma, skall vara anpassad för ett tryckstyrt ventilationssystem med värmeåtervinning, så kallt FTX. Utsuget skall anslutas till frånluftkanalen som finns dragen till köket. Kåpan får inte innehålla egen fläktmotor ej heller vara utrustad med kolfilter. Funktionen av utsuget regleras med ett spjäll där grundluftflödet skall justeras enligt fastighetens specifikation för lägenheten. Spjället öppnas till fullt flöde när man aktiverar spjället med vred eller spjällmotor.

VINTERUNDERHÅLL

Halkbekämpning, plogning utförs i föreningens regi. Du som bor i loftgångshus får vara beredd på att hålla snön borta från egen dörr. Prata ihop dig med din granne så att ni tar bort snön till varandras "gräns", gäller framför allt loftgångarna. Vid vissa tillfällen hinner is bildas innan halkbekämpningen kommit i gång. Halksand och sandskopa finns att tillgå i föreningens tre halksandlådor för

punktinsatts. Vi får alla vara beredda att hjälpas åt med sandning vid dessa tillfällen. Halksandlådorna har en viktig funktion och skall alltid ha locket nedfällt och inte vara lekplats för barnen.

Cyklar och andra föremål som lämnats utanför portar m.m. och som kan komma att skadas i samband med vinterunderhållet tar föreningen inget ansvar för.

VÄRME

Fortums fjärrvärmeanläggning i Högdalen förser våra hus med all den värme vi behöver. Om värmen försvinner helt och det blir kallt i lägenheten ska du i första hand ta kontakt med styrelsen och i andra hand med Stockholm Exergi, tel. dygnet runt, 020-44 11 00, som kan upplysa om det är ett större avbrott på värmeleveranserna.

Kontakta Teknikförvaltning **endast** om värmeavbrottet är så långvarigt vid sträng kyla att inomhustemperaturen börjar sjunka betydligt eller om det finns risk för att rör exv. i trapphusen fryser sönder. Ta alltid kontakt med styrelsen innan du ringer till jourtjänst.

YTTRE REPARATIONSFONDEN

Det finns en yttre fond som ska bekosta allt yttre underhåll i fastigheten. Vissa detaljer kan även innefatta din lägenhet. En underhållsplan har upprättats av styrelsen och ett visst belopp avsätts varje år för kommande framtida underhåll.

ÅRSAVGIFT, se - MÅNADSAVGIFT

ÅTERVINNING

Närmaste återvinningsstation finns [vid rondellen längst in på Bäverdammsgränd](#). Föreningen har avtal [med Ikano om att använda denna](#). Här kan du lämna förpackningar av plast, metall, glas och papper/kartong, tidningar, glas och matavfall. Närmaste återvinningscentral finns i Högdalens industriområde. Till vår- och höststäddagarna har vi här i föreningen en container på plats där du kan lämna grovavfall, se särskild information i samband med städdagarna, april respektive oktober. Se även rubriken - SOPOR.

ÖVERLÅTELSE

Överlåtelser administreras av föreningens ekonomiförvaltare samt föredras och godkänns av styrelsen. Styrelsen har en månad på sig att administrera en överlåtelse från det att samtliga handlingar i överlåtelserna är klara och har kommit föreningen tillhanda. Beslut om överlåtelse verkställs på styrelsemöte. Vid överlåtelser där samtliga handlingar kan godkännas har styrelsen via så kallad ”delegation” möjlighet att godkänna eller avslå överlåtelserna mellan två styrelsemöten.

Till medlemsansökan ska fogas styrkt kopia på överlåtelsehandling som ska vara underskriven av köpare och säljare och innehålla uppgift om den lägenhet som överlåtelserna avser samt pris.

Motsvarande gäller vid byte eller som gåva.

Om överlåtelsehandlingen inte uppfyller formkraven är överlåtelserna ogiltiga.

Grundkrav för godkännande av ny medlem:

- Uppvisa medlemsbevis från HSB-Stockholm, (se även föreningsstadgarna).
- Verifierad bruttoårsinkomst, (beskattningsbar förvärvsinkomst) skall vara minst fyra gånger årsavgiften till föreningen och kunna inhämtas från skattemyndigheten eller arbetsgivare.
- Inga betalningsanmärkningar registrerade.
- Inga klagomål från tidigare boende.
- Endast den som avser att fysiskt permanent bo i föreningen kan antas som medlem.

Styrelsen skall godkänna den nye medlemmen innan inflyttning sker.

Var uppmärksam på att det i överlåtelseavtalet bör finnas en klausul som säger att avtalet hävs om köparen inte blir godkänd som medlem i föreningen och att säljaren skriftligt skall godkänna att köparen får överklaga till hyresnämnden.

Kom ihåg att samtliga nycklar som går till föreningens utrymmen, (gäller ej lägenhetsnycklar), skall återlämnas till styrelsen i föreningen. Du får alltså inte överlämna föreningens nycklar direkt till den nye lägenhetsinnehavaren / nya medlemmen.

Överlåtelseavgiften betalas av köparen.

ÖVERNATTNINGSRUM, se - LOKALER

TILL SIST

Tänk på att du är medlem i en förening och inte ”bara en hyresgäst”.

Som medlem i en förening, vilken det än må vara, måste du följa de regler som är uppgjorda samt i övrigt hålla god ordning och väl vårda det som tillhör föreningen.

Har du som medlem ytterligare information som du anser bör tas med i boendereglerna är du välkommen med dina idéer till styrelsen.