

Vår bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där alla bostadsrättsinnehavare gemensamt äger husen och marken och därmed solidariskt delar kostnaderna i proportion till lägenhetens storlek. Vi äger alltså allt detta tillsammans. Aktsamhet och vårdnad om vårt område ger därför lägre boendekostnad.

I Brf Vattmyra bor du till självkostnadspris.

Årsavgiften täcker föreningens drift- och underhållskostnader, fondavsättningar, lån- och räntekostnader.

Varje år har föreningen sin årsstämma, där det gångna verksamhetsåret presenteras och diskuteras. Du har inför årsstämman möjlighet att lämna förslag till åtgärder som kan beröra utemiljö, fastighetsskötsel, ekonomi eller något annat som känns angeläget, genom en motion senast den sista februari. Tänk på att det är vi alla som är med i föreningen. Det innebär att **du kan påverka direkt genom att besöka årsstämman.**

Vid årsstämman väljs bl a en styrelse på fyra ordinarie ledamöter och två suppleanter. Med i styrelsen sitter också en representant från HSB Stockholm. Styrelsen har till uppgift att sköta föreningens förvaltning och ekonomi. Till styrelsen är man alltid välkommen med synpunkter och förslag.

Du har borätten till din lägenhet, men äger inte huset. Byggnaderna ägs av föreningen. Av detta följer en viss ansvarsfördelning, som du ska veta vilka rättigheter och skyldigheter som faller på dig som bostadsrättsinnehavare och vilka som faller på bostadsrättsföreningen.

Om du vill göra förändringar på fast installation i byggnaden, exempelvis elsystem, ventilation, vatten/avlopp och väggar inomhus eller göra en tillbyggnad, **så ska du först rådgöra med styrelsen.** I regel behövs styrelsens godkännande.

Fråga hellre en gång för mycket än en gång för litet för att undvika obehag i efterskott.

För att vi ska trivas tillsammans finns ett antal enkla *regler* som du bör känna till. På följande sidor finns dessa i alfabetisk ordning tillsammans med några andra upplysningar som du kan ha nytta av.

Andelstal

Andelstalet är den del av de totala utgifterna som motsvarar en lägenhets årsavgift

För 3-orna är andelstalet 2,13294 %

För 4-orna är andelstalet 2,49586 %

För 5-orna är andelstalet 2,72507 %

För 3-orna och 4-orna ingår garageplats i längorna.

Andrahandsuthyrning

Det krävs **alltid** tillstånd av styrelsen för att hyra ut i andra hand. Fyll i blanketten "Ansökan om tillstånd för uthyrning". Blanketten finns på HSB-kontoret. Med detta underlag gör sedan styrelsen en prövning av begäran. Tänk på att du kan mista bostadsrätten om din lägenhet hyrs ut utan styrelsens medgivande. Att hyra ut i andrahand medför en avgift till föreningen med 10 procent av prisbasbeloppet per år.

Biltvätt

Biltvätt är **inte tillåten** inom området p g a miljöskyddslagen.

Blandare mm

Blandare, vattenutkastare, WC, tvättställ och varmvattenberedare är den boendes ansvar. HSB kan hjälpa till med byte och reparationer mot en vid var stund gällande prislista.

Brandvarnare	Föreningen har tidigare lämnat ut en brandvarnare till varje hushåll. Lämpligt är dock att ha en brandvarnare på varje våningsplan. Är vinden inredd, ska givetvis även här finnas en brandvarnare. Kolla med jämna mellanrum att brandvarnaren fungerar!
Bredband	Det finns möjlighet att genom ett avtal som HSB Stockholm har, teckna bredband genom Tele2 till ett förmånligt pris. Kontakta Tele2 för mer information. Uppge att du bor i en förening ansluten till HSB Norra Storstockholm.
Diskmaskin	Ska du installera disk- eller tvättmaskin, se till att det blir fackmannamässigt utfört. Du får själv stå för kostnader som beror på felaktigt gjorda installationer. Om du har diskmaskin, se till att kranen under diskbänken är helt uppskruvad. Om den är öppnad bara till hälften finns risk att den står och droppar.
Ytterdörr	Ytterdörr och lås ansvarar den boende för.
Egna tomten	Du ansvarar själv för gräsklippning, beskärningar och planteringar. Om du önskar såga ned träd som du inte själv planterat så se till att få de närmaste grannarnas godkännande innan du börjar såga. Om du önskar bygga en veranda så behöver du styrelsens tillstånd. Var noggrann med att inte använda t.ex. stolpspjut vid altanbygge närmre än 50 cm från grunden då ni annars riskerar att slå dom igenom dräneringsrören med fuktskador som följd.
El	Säkringsskåp, elledningar och elinstallationer är den boendes ansvar att underhålla. Tänk på att det mesta av elarbetena måste ske av installatör med elbehörighet.
Elbil	Det är inte tillåtet att regelbundet ladda hybrid eller elbilar i motorvärmarruttaget i carportsen vid 5:orna. Detta p.g.a. att Elsäkerhetsverket avråder från regelbunden laddning i vanliga vägg- och motorvärmarruttag. Läs mer i broschyren "Ladda elbilen" som finns att ladda ned på Elsäkerhetsverkets hemsida. Styrelsen rekommenderar att installera laddbox (efter att ha sökt tillstånd hos styrelsen) eller hyra en av föreningens laddplatser. Det är helt förbjudet att ladda el eller hybridbil i garagen, elen där belastar hela föreningen och uttag och ledningar är liksom i carportsen inte dimensionerade för laddning. Vi hänvisar i stället till att hyra en av föreningens laddbilsplatser. Se mer information under laddplatser.
Fasta installationer	Om du vill göra förändringar på fast installation i byggnaden, exempelvis elsystem, ventilation, vatten/avlopp och väggar inomhus eller göra en tillbyggnad, så ska du först råd göra med styrelsen. I regel

behövs styrelsens godkännande.
Fråga hellre en gång för mycket än en gång för litet för att undvika obehag i efterskott.

Fastighetsskötsel

Snöröjning, sandning, sandsopning, gräsklippning och klippning av träd, buskar och en del häckar på gemensamma ytor ombesörjs av AB C R Malms Trädgårdssanläggningar.

Felanmälan

Vi har ett avtal med HSB Stockholm gällande felanmälanstjänst. Du har själv skyldighet att anmäla fel på utrustning i lägenhet och garage så snart du upptäcker det.

Felanmälan ska göras till HSB under ordinarie kontorstid, måndag-torsdag 8-17, fredag 8-14.30.

Sommartid: måndag-torsdag 8-16, fredag 8-14.

Telefon 010-442 50 00

Alternativt e-post till:

Felanmälan.mail@hsb.se

Vid akuta ärenden efter arbetstid kontaktas HSB **Fastighetsjour 08-695 00 00**.

Skador och fel skall normalt anmälas till HSB felanmälan per telefon eller e-post. Vid akuta fel under kvällstid och helger hänvisas till jourmontör. Observera att jourmontör endast reparerar skada av sådan art att åtgärd absolut icke kan anstå till att HSB själv åtgärdar felet.

Fönster

Den boende ansvarar för fönster, föreningen ansvarar för karm och fönsterbåge.

Förråd

Vårt gemensamma förråd finns i första garaget i längan mot stora besöksparkeringen. Nyckel till förrådet följer med lägenheten.

I förrådet finns diverse trädgårdsredskap. Lämna tillbaka redskapen så fort du kan efter användning och i det skick du själv vill finna dem då du lånar dem!

Färg och el-häcksax finns i elförrådet. Nyckel till elförrådet finns hos styrelserepresentanterna. Skriv upp dig på lånelistan på dörren. (Då vet man vem som har t ex häcksaxen om den inte finns i förrådet).

Försäkring

Föreningen har fastigheterna försäkrade till fullvärde hos Folksam. I denna försäkring ingår bostadsrättstillägget.

OBS! Försäkringen täcker inte eventuellt inredda vindar.

Det är viktigt att du har en egen hemförsäkring, eventuellt med tilläggsförsäkring för bostadsrättslägenhet. Hör efter med ditt försäkringsbolag vad som gäller.

Vet du

- * vad det kostar dig om det blir eldsvåda hos dig eller grannen?
- * att du kan få betala upp till 20.000 kronor för en vattenskada som uppstått i din lägenhet?
- * att du har underhållsskyldighet för yt- och tätskikt i din lägenhet?

Enligt § 33 i stadgarna är lägenhetsinnehavaren skyldig att underhålla lägenhetens inre, som t ex tak, väggar, golv och **fuktspärrar** i våtutrymmen. Upptäcks en vattenskada som beror på eftersatt underhåll i din lägenhet, är det du som får betala fastighetens självrisk

(f n ett halvt basbelopp, d v s 24.150skr år 2022) återställande av det som orsakat skadan samt ny vägg- och golvbeklädnad. Om du dessutom enligt gällande rätt anses som "vållande" kan det kosta dig stora summor. För att skydda dig mot dessa stora och oförutsedda utgifter måste du ha en hemförsäkring med en **tilläggsförsäkring för bostadsrätt**.

I vissa fall får du rabatt som medlem i HSB, fackförening eller andra organisationer. Du måste själv ta reda på vad som är bäst för dig. Bostadsrättstillägget ingår i vår fastighetsförsäkring hos Folksam.

Garage och förråd

Förvaring av gastuber, bensin, oljor eller annat eldfarligt material tillåts ej i garage och förråd av brandmyndigheter och försäkringsbolag.

Det är ur säkerhetssynpunkt förbjudet att uppehålla sig (arbeta) i garaget med stängd garageport p g a faran för olyckshändelse med fjädrarna på portarna. Portarna besiktigas kontinuerligt, men risken finns i alla fall.

Förråden är den boendes underhållsansvar, du målar och vid behov byter du själv ut fasadbrädor.

Grannsamverkan mot brott

Den viktigaste faktorn i kampen mot brott är aktiva människor som reagerar på saker som inte står rätt till. I april 1994 bildade Brf Vattmyra en grupp för "Grannsamverkan mot brott". Kontakta gärna nedanstående person om du har frågor angående brottsförebyggande åtgärder.

* Jan Hjelm Vgr 53

Kom ihåg att meddela kontaktgruppen om du råkar ut för något brott i området eller upptäcker brister i skyddet av gemensamma utrymmen.

Grovsopor

Lämnas på Görvålns återvinningscentral

Husdjur

För allas trevnad, rasta inte dina husdjur inom föreningens område. Ha alltid hunden kopplad inom bostadsområdet! Enligt hälsovårdsstadgan är det, förutom att rasta djur vid eller i närheten av barnens lekplatser, förbjudet att lägga ut mat till fåglar, katter, igelkottar m fl på gräsmattan.

Kabel-TV

Alla lägenheter är anslutna till en gemensam antennenläggning som är kopplad till Tele 2s kabel-TV-nät. Detta ger dig tillgång till ett digitalt basutbud, utan att du behöver betala något extra. I antenndosan finns också ett uttag för bredband och radiosignaler.

Om du har dålig bild/ljud, kontrollera med grannar eller med någon i styrelsen eller kontakta Tele 2s kundtjänst, tel 077-22 52 525.

Laddplatser

Föreningen har fem stycken laddplatser för el/hybridbilar vid parkeringen närmast fyrorna. Dessa fem platser är reserverade för dom som hyr och är inte längre tillgängliga för fri parkering. Övriga parkeringsplatser är fortsatt fria, dock råder begränsning om max en bil per hushåll. Uthyrningen av parkeringen och elförbrukningen hanteras av HSB och debiteras på fakturan för månadsavgiften.

En fast laddplats kostar 200 kr i månaden vilket är ett självkostnadspris för att finansiera installationen av laddstolpen. Därutöver tillkommer debitering för den el som förbrukas för laddningen.

Luftvärmepump	Luftvärmepump får installeras efter godkännande av styrelsen. Styrelsen inhämtar även närmaste grannars godkännande.
Markiser	Markiser får endast monteras efter godkännande av styrelsen.
Motioner	Enligt våra stadgar ska motioner (förslag) vara styrelsen tillhanda senast sista februari. Detta för att styrelsen ska kunna förbereda sitt svar eller utlåtande över motionen till föreningens årsstämma. Är det något du saknar eller något styrelsen borde få i uppdrag att göra, skriv en motion.
Målning	I Brf Vattmyra försöker vi hålla kostnaderna nere genom att den boende själv målar träytorna på själva huset. Föreningen står för material som köps in gemensamt. Färg och penslar finns inlåsta i komposthuset och när du behöver måla kontakter du någon i styrelsen. Föreningen däremot ansvarar för att samtliga husgavlar, vindskivor, fönsterkuporna och garagelängorna målas. Observera att om du inte har möjlighet att måla själv så kontakta styrelsen som ser till att målningen utförs. Följande färger är tillåtna av Stadsarkitektkontoret: Förrådsdörr: svart eller vit. Plank mellan husen: vit. Tänk på att inte tömma kemikalier i slasken (t ex penseltvätt).
Ohyra	Har du fått ohyra i lägenheten, t ex mjölbagg, pälsänger, silverfisk, kontakta omedelbart felanmälan eller Folksam. Vänta inte med anmälan! Ohyran kan sprida sig till grannlägenheterna.
Parabolantenn	Parabolantenn får uppsättas efter godkännande av styrelsen och närmaste grannar. Avtal ska upprättas med föreningen före montering av antennen.
Parkering	Vid garagen finns ett antal parkeringsplatser för boende och besökande. Parkeringsplatserna är inte så många att de kan nyttjas för husvagnsparkering, båtuppställning m m. Uppställning av sådana fordon får ordnas på annan plats utanför vår förening. Avställda bilar får heller inte stå på parkeringarna. Hyrbara parkeringsplatser. Föreningen har 5 platser med laddstolpe som kan hyras för enskilt bruk. Se Laddplatser. Dessa platser återfinns vid 4:ornas garage. Observera att det inte är tillåtet för andra än hyrestagaren att parkera på dessa platser. <u>Parkera inte längs infartsvägen.</u> Många barn kommer springande från kullen ut på vägen. När de måste passera mellan parkerade bilar syns de mycket sämre av bilister som kommer körande. Flera incidenter har inträffat. Parkering längs infartsvägen hindrar också infart till nr 9 och 17:s carport och vid snöröjning. Parkering vid entréerna till husen och på gångvägarna är inte tillåtet. Det är inte tillåtet att utnyttja mer än en allmän parkeringsplats per hushåll.

Planken mellan radhusen

Du köper, byter ut och målar själv planket (vitt).

Observera att om du inte har möjlighet att själv byta ut planken så kontaktar du styrelsen, som ser till att utbytet utförs på den boendes bekostnad.

Radiatorer

Radiatorerna är den boendes egendom och ansvar. Nya radiatorer får endast installeras av person med elbehörighet och certifikat. Gamla förbrukade radiatorer slängs vid Görvälns återvinningscentral enligt deras anvisningar. Detta ansvarar den boende för.

Reparationsfond

Sedan 1994 finns ingen inre reparationsfond.

Sophantering

Jorakomposten

Den tar hand om vårt köksavfall. På sex veckor blir det en kompost som med fördel kan användas i trädgården. Var tredje vecka tömmer miljögruppen den och kör bort kompostjorden bakom garagen, ut mot Hästskovägen. Där kan var och en, som behöver jord, hämta själv. Plastpåsar komposteras inte i Joran. De ställer till problem genom att strypa lufttillförseln. Då dör komposten och luktar illa. Papperspåsar för kompostering fungerar inte utan måste tömmas i maskinen och sedan slängas i hushållssopor. Det är viktigt att hålla rent i komposttrummet. Låt därför inte små barn själva sköta komposteringen.

Trädgårdskomposten

Vi har sju behållare för trädgårdsavfall. Dessa töms varje måndag under perioden april – oktober. Grenar/kvistar som läggs i kärlen ska vara klippta i små delar. Om kärlen är fulla när du har avfall att lämna, ställ/lägg inte detta på sidan av behållarna, utan spar det hemma till det finns plats i något av kärlen.

Samtliga hushåll har fått två boxar från kommunens miljökontor. På dessa finns angivet vad som får läggas i respektive box. Den grå boxen har utgått och används inte längre.

När den röda boxen behöver tömmas ringer du miljökontorets kundtjänst, tel 580 288 10.

El- och elektronik samt farligt avfall
lägger vi i den **röda** boxen.

Sopkärl för hushållsavfall

Det som inte är köksavfall lämnar vi i våra fyra sopkärl. Dessa sopkärl är **inte till för** tidningar, kartonger av olika slag, glas och plastföremål.

Plast

Det finns två sopkärl avsedda för detta. På resp dörr finns anslag.

Tidningar, förpackningar, glas och metall

Vid korsningen Hästskovägen/Stuterivägen finns en uppsamlingsstation för allt detta. Varje boende ansvarar själv för transporten dit.

Sparcentralerna	I flera av lägenheterna finns det en sparcentral som bl a reglerar radiatorernas elförbrukning. Observera att sparcentralen är en privat installation och att reparationer därför betalas av den boende själv.
Städdagar	Vi brukar städa gemensamma ytor varje höst. Då brukar vi bättringsmåla där så behövs, bord, bänkar, lekredskap samt vid behov göra mindre snickeriarbeten. Styrelsen informerar om tidpunkt via informationsblad.
Trafik	Kör sakta i området!!! Trafik till lägenheten ska undvikas i största möjliga utsträckning. Viss trafik måste vi acceptera, som taxiresor för sjuka och rörelsehindrade personer samt transporter av möbler och tyngre gods. Likaså servicebilar som behövs för att utföra arbeten i området. <u>Vi måste minimera all biltrafik i vårt område.</u> Motorcykel- och mopedåkning är inte tillåten på gångvägarna.
Tvättmaskin	Se diskmaskin.
Uppvärmning	Uppvärmning av lägenheterna sker genom direktverkande el-radiatorer. Elförbrukningen går på ”din elmätare” så du betalar själv för den värme du förbrukar.
Varmvatten	Vattenförbrukningen går på föreningens budget. Du kan hjälpa till att hålla kostnaderna nere genom att inte slösa med vattnet. Det påverkar din månadsavgift. Ring genast felanmälan om du har en droppande kran eller en rinnande toalett. Kostnaden för ompackningen får du själv betala. Varmvattenberedaren är den boendes ansvar.
Vindsutrymme	För inredning av rum på vinden samt alla andra tillbyggnader m m fordras styrelsens godkännande. Rådgör alltid med styrelsen först. Rum på vinden får ej användas som sovrum enligt brandmyndigheten.
Ventilation	Bostadsrättsföreningen ansvarar för ventilationen. Vid fel ska styrelsen kontaktas. Bostadsrättsinnehavaren ansvarar själv för spiskåpa, köksfläkt. Vid byte av köksfläkt krävs en fläkt som är anpassad för vårt system med en fast fläkt på taket. Detta för att installationen ska bli bra och med rätt luftomsättning.
Våtutrymmen	Skötselråd: För att minska risken för fuktskador i våtutrymmen, se till att utrymmet ventileras väl. Du har underhållsskyldighet för yt- och tätskikt samt fuktspärrar. Tvålkoppar, duschhållare m m monteras fackmannamässigt med fogmassa och tätbrickor. Fuktskador under badkaret syns inte på en gång. Rensa golvbrunnen då och då så undviker du stopp i avloppet och minskar uppkomsten av dålig lukt. Kontrollera samtidigt att klämringen i golvbrunnen sitter riktigt.

