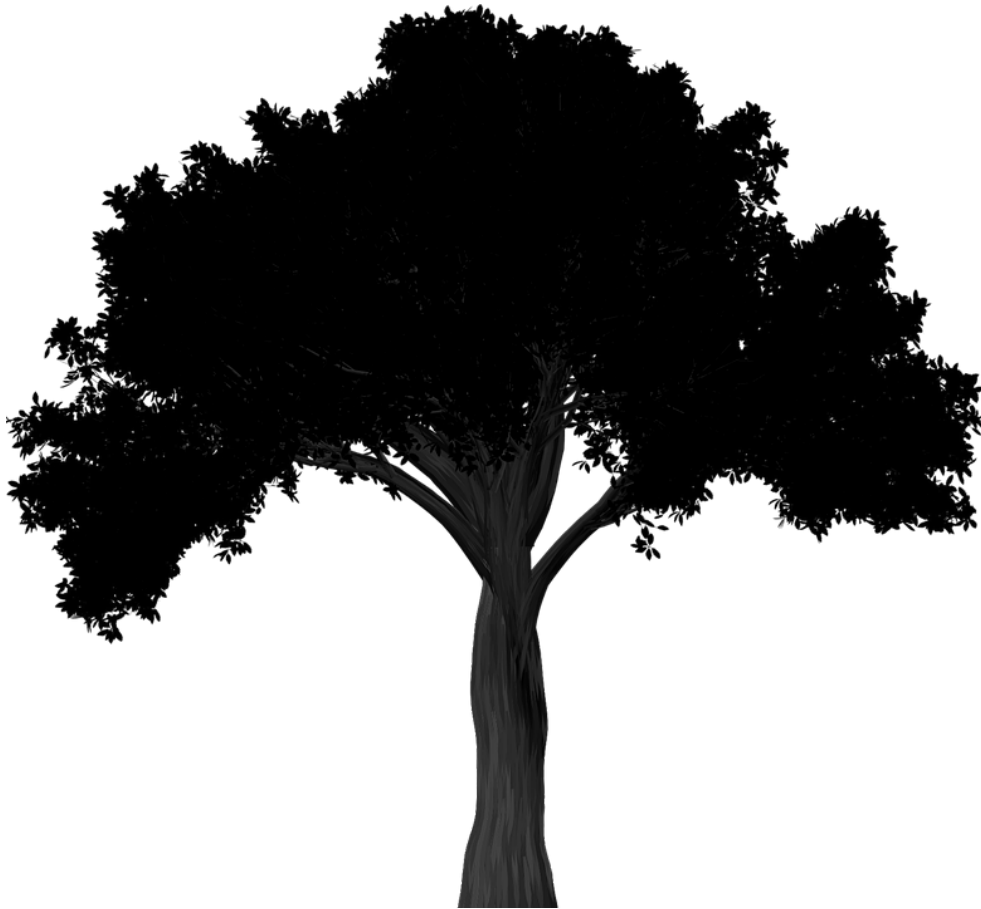


Information och trivselregler för HSB Brf Almen i Vallentuna



Mars 2021

Välkommen till din nya bostad och bostadsrättsföreningen Almen!
Här kommer information om vår förening och om boendet på
Mörbyvägen 19-29

Att vara medlem i en bostadsrättsförening

Du har blivit medlem i en bostadsrättsförening. I dagligt tal har du nu köpt din lägenhet. Men riktigt så är det inte. Du har köpt en andel i en bostadsrätt, som ger dig rätt att nyttja en viss lägenhet. Dessutom har du fått mer än rätten att bo i en lägenhet – du har, tillsammans med övriga medlemmar i bostadsrättsföreningen, blivit ägare till tre stora hus.

Detta innebär att vi tillsammans ska vårda, underhålla, förbättra och se till att förvalta husen vi gemensamt äger – på bästa möjliga sätt och till lägsta möjliga kostnad. Hur vi sköter våra hus påverkar var och en av oss. Både hur vi trivs i husen och hur den egna plånboken mår.

I bostadsrättslagen och i föreningens stadgar framgår vilka rättigheter och skyldigheter du har som bostadsrättsinnehavare och vad det innebär att vara medlem i en bostadsrättsförening. Som komplement till stadgarna har föreningens styrelse beslutat om ett antal trivselregler. Detta i syfte att skapa en god atmosfär medlemmar emellan samt att sätta gemensamma förväntningar på varandra. Reglerna gäller inte bara dig som bostadsrättsinnehavare utan även för övriga familjemedlemmar, dina gäster, hantverkare du anlitar med flera.

Har du funderingar kring trivselreglerna är du välkommen att kontakta styrelsen. Reglerna revideras vid behov.

Våra gemensamma utrymmen

Vi ansvarar tillsammans för alla gemensamma utrymmen och för att alla boende ska kunna utnyttja dem. Visa hänsyn till dem som har allergier eller är känsliga för rök. Håll rent och släng inte fimpar och skräp på gården. Meddela styrelsen om något är trasigt eller behöver lagas.

Trapphus och entréer

På anslagstavlor i entrén finns telefonnummer till fastighetsskötare och styrelsemedlemmar. Där anslås också aktuell information kring föreningen. I entrén till nr 27 finns en brevlåda där skriftliga meddelanden kan lämnas till styrelsen.

Portarna är låsta mellan 21.00 – 05.00. Därefter krävs nyckel/tagg för att komma in. Portnyckeln går också till källare, sopnedkast och barnvagnsförråd. Vid behov kan ytterligare nyckel beställas via styrelsen, till självkostnadspris. Taggar kommer att delas ut efter behov till samtliga boende.

Trapphuset är din nödutgång och räddningstjänstens väg in, vid brand eller annan fara. Det är därför inte tillåtet att ha föremål stående i trappuppgången eller utanför den egna lägenheten (t.ex. dörmattor, skor, cyklar, barnvagnar, mm). Rökning är absolut förbjudet i trapphusen.

Förråd

Barnvagns-/rullatorförråd finns i direkt anslutning till entréerna vid 19-23 samt 27-29. Dessa förråd skall endast användas till dessa föremål. Pulkor mm. Ska förvaras i egna förråd.

Cykelrum/cykelförråd finns i källaren till varje hus. Det finns även cykelställ utomhus, att nyttja under de snöfria månaderna. Vid snö måste dock cyklarna flyttas till förråd, så snöröjningen kommer fram.

Egna förråd Till varje lägenhet hör ett källarförråd, för förvaring av tillhörigheter. Det är dock förbjudet att förvara gasol, bensin eller andra brandfarliga material i förråden och inga föremål får heller förvaras utanför förråden. Detta på grund av brandrisken.

Gården

Vår gemensamma trädgård är till för att användas! Det finns flera sittplatser och stort utrymme för barn och vuxna att leka på. En sandlåda finns också. Kom bara ihåg att stänga locket på sandlådan efter användning, så den inte används som "katt-toalett".

Odlingslådorna på gården är föreningens gemensamma och som boende är du välkommen att plocka lite av kryddor, bär och blommor som odlas där. Önskar du en egen odlingslåda – kontakta styrelsen.

Grillen är fri att användas av alla boende. Det finns också ett partytält för utlåning – kontakta styrelsen.

Föreningen ansvarar gemensamt och med hjälp av fastighetsskötaren för att vi har en trevlig utemiljö med planteringar och utrymme för lek och rekreation.

Tvättstuga

Tvättstugan finns i källaren på Mörbyvägen 29. Tid bokas, med hjälp av tvättkodsbricka, s.k. "tag", på tavla i entrén. Du behöver även din "tag" för att komma in i tvättstugan.

Läs igenom och följ ordningsreglerna som finns uppsatta i tvättstugan. Tvättstugan är ofta en källa till irritation, så håll ordning och städa efter dig efter varje pass, enligt uppsatta regler och instruktioner.

Vi lägger en hel del av föreningens pengar på reparationer av tvättmaskinerna, så töm fickorna, lägg bygelbehåar i tvättpåse och använd gärna flytande tvättmedel, så sparar vi några kronor.

Sophantering

Moloker för hushållssopor finns i anslutning till parkeringen.

Den mindre moloken är avsedd för kompost-/matavfall. Det läggs i en speciell påse, som kan hämtas på ICA Vallentuna eller Coop.

Den större moloken är avsedd för övriga hushållssopor.

Övrigt avfall, som t.ex. glas, papper, trädgårdsavfall och elavfall lämnas på någon av kommunens återvinningsstationer. Närmaste återvinning finns vid stora parkeringen vid Vallentuna centrum.

För grovavfall, el-avfall och farligt avfall är Vallentuna Returpark närmast.

Parkering

Föreningen har totalt 35 parkeringsplatser och 6 garageplatser för uthyrning till de boende. Grundregeln är en parkeringsplats per bostadsrätt. Skulle det finnas lediga platser över, när grundbehovet är tillgodosett, kan dessa tillfälligtvis hyras ut till boende med behov av mer än en parkeringsplats. Den extra platsen sägs dock upp om grundbehovet förändras, detta för att säkerställa regeln om en parkeringsplats per bostadsrätt.

Det finns två 3-timmars gästparkeringar, vid Mörbyvägen 25. Dessa är till för de boendes gäster och ett särskilt tillstånd krävs, vilket kan rekvireras från styrelsen.

Parkering på gårdarna är i nuläget inte tillåtet annan än för kortvarig in- och urlastning, max 30 min. Längre tid tillåten vid in- och utflyttning.

Parkman AB sköter parkeringsövervakningen av våra parkeringar och gårdar. Uppställning eller parkering utan giltigt p-tillstånd kommer att beivras

Övernattningslägenhet, kök & toalett, samt pingisrum

I källaren till hus nr 29 finns en övernattningslägenhet med sängplatser för 3 vuxna, ett kök, en toalett och ett pingisrum.

Lägenheten bokas via mail till styrelsen (enligt särskild ordning) och hyran per natt är 150 kronor, vilket debiteras på din hyresavi. Nyckel får du av styrelsen.

Som medlem i föreningen har du dessutom tillgång till kök, toalett och pingisrum med din källarnyckel.

Brandregler

Att bo i lägenhet innebär att vi är många som bor tätt tillsammans, något som ökar risken för brand. Dessutom riskerar konsekvenserna att bli allvarliga för många, då rök och eld snabbt sprids mellan lägenheterna. Brandföreskrifterna är ytterst viktiga.

Brandvarnare ska finnas i alla lägenheter. Föreningen ansvarar för att bekosta och installerar dem, men det är ditt ansvar att meddela styrelsen om det saknas fungerande brandvarnare i lägenheten. Som lägenhetsinnehavare är det också ditt ansvar, att kontrollera att brandvarnare i den egna lägenheten fungerar. Detta bör göras minst fyra gånger per år.

Som vi påpekat tidigare, ska trapphus och allmänna utrymmen vara helt tomma. Ingenting får blockera utrymningsvägarna i händelse av brand. Inga mattor, barnvagnar, mm. Ingenting utanför källarförråd.

Brandfarliga ämnen, som t.ex. gasol eller bensin får inte förvaras i källarutrymmen. Balkong eller uteplats ska inte belamras med prylar och skräp då det över brandrisken. Endast elektrisk grill är tillåten på balkong eller inom inglasad uteplats.

Den egna lägenheten

Vi bor tätt tillsammans, har olika vanor och olika behov. Vissa arbetar skift, några har små synnerligen morgonpigga barn och andra behöver komma tidigt i säng. Vi behöver visa både hänsyn och tolerans gentemot varandra.

Ljudstörningar

Huvudregeln är höga ljud inte ska förekomma följande tider:

- Vardagar – mellan klockan 22.00 och 07.00
- Helger – mellan klockan 22.00 och 09.00

Tak och väggar består till största del av betong, varför borrarljud fortplantas i hela huset.

Större renoveringar får endast ske på följande tider:

- Vardagar - mellan klockan 08.00 och 16.00. Du måste dessutom meddela dina grannar hur länge renoveringsarbetet beräknas pågå.

Mindre arbeten t.ex. enstaka borrarningar eller spikningar får förekomma följande tider:

- Vardagar – fram till klockan 20.00
- Helger – fram till klockan 18.00
- Storhelger, som jul, påsk, mm – inte alls!

Tänk också på att vibrationer från tvättmaskin & torktumlare kan vara störande – tvätta därför färdigt före klockan 22.00.

Om du återkommande blir störd av andra boende i föreningen ska du vidta följande åtgärder:

- Tala i första hand med den som stör.
- Vänd dig i andra hand till styrelsen.

Ventilation

I fastigheterna finns ventilationssystem som är avpassat för samtliga lägenheter för utsug från kök och badrum. Det är därför endast tillåtet med kolfilterfläkt i köket. Frånluftsdonet i badrum får inte öppnas eller strypas, då det påverkar funktionen i andras badrum.

Balkong och uteplats

Grillning – endast elgrill är tillåten.

Alla andra former av grillning är förbjudet på balkong/uteplats och hänvisas till föreningens gemensamma uteplatser. Styrelsen ser mycket allvarligt på överträdelser, då detta medför en stor brandfara!

Parabol – kan vid behov monteras på balkongen, men får av estetiska skäl inte monteras så att den syns utifrån.

Skakning av mattor – sker på piskställningen på gården, inte från balkongen, då det inte är så trevligt för den som bor under.

Rökning – är tillåtet så länge det inte riskerar att ta sig in i grannarnas friskluftsventiler. Visa hänsyn!

Blomlådor – ska inte hängas utanför balkongen, då det riskerar att störa/påverka grannen under.

Uteplatser i anslutning till marklägenheter tillhör föreningen, men bostadsrättsinnehavaren disponerar dessa platser och har skötselansvar för dem. Uteplatsen omfattar området från husväggen och 2,1 m ut i direkt anslutning till de dörrar som går ut på baksidan av lägenheten.

Vill du ändra något på uteplatsen, inom det angivna området, behövs inget tillstånd.

Om du vill göra större ändringar på uteplatsen, ska styrelsen informeras så det inte inverkar menligt på föreningens ansvar för tillsyn och underhåll eller innebär en nackdel för grannar. Det är därför viktigt att du samråder med berörda grannar innan du lämnar in en ansökan till styrelsen.

Är du osäker på vilket område som syftas på, tar du kontakt med styrelsen för dubbelkoll eftersom en felbyggnation i värsta fall kan behöva rivas.

Varje ansökan beaktas var för sig, utifrån inkommen ansökan, med bifogat samråd med grannar.

Underhåll och förändringar i lägenheten

Bostadsrättsinnehavaren ansvarar för att, på egen bekostnad, underhålla lägenheten.

Till lägenheten räknas:

- Golv, väggar och tak
- Inredning i kök och badrum
- Glas och bågar i fönster
- Inner och ytterdörrar.

Mindre förändringar får göras, som:

- Lägga nya golv
- Sätta upp nya skåp i köket
- Byta vitvaror i köket

Mer omfattande förändringar kräver styrelsens tillstånd, som t.ex.:

- Ta ner väggar
- Dra nya rör
- Omdragning av vatten och avlopp
- Arbeten i badrum

Allt som kan leda till fuktskador måste anmälas till styrelsen.

Andrahandsuthyrning

Uthyrning i andra hand kräver styrelsens samtycke. Begäran som samtycke skall var skriftlig. Blankett finns hos styrelsen.

Om trivselreglerna inte följs

Om någon medlem i bostadsrättsföreningen bryter mot reglerna, kommer styrelsen först att anmoda medlemmen att följa reglerna.

Om ingen bättring sker kan det bli fråga om uppsägning, dvs bostadsrätten förverkas.

Ytterligare information och kontaktuppgifter

Vid problem i lägenheten, kontakta föreningens fastighetsskötare.
Kontaktuppgifter finns på anslagstavlan i entrén.

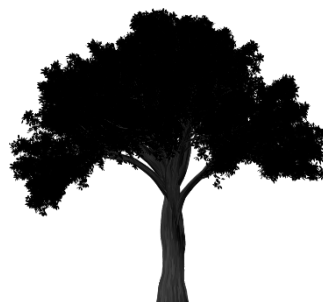
Meddelande till styrelsen kan lämnas via mail:

brf.almen.vallentuna@gmail.com

eller

genom ett meddelande i föreningens brevlåda i trapphuset till Mörbyvägen 27.

Kontaktuppgifter till styrelseledamöterna finns på anslagstavlorna i trapphusen.



Styrelsen