

# Brf DALGATAN 5- 11 A



## **Huset är byggt 1968**

Fastigheten utgörs av 64 lägenheter, fördelat på 3 våningar.

Lägenheterna är i storlek från 1 rum med kök till 4 rum med kök.

I fastighetens källarvåning finns det; lägenhetsförråd, tvättstuga, pannrum och affärsverksamheter. Hiss och garage i huset.

Lugna omgivningar med 5 minuters promenad till centrum och till pendeln



## ORDNINGSREKOMENDATIONER OCH ÖVRIG INFORMATION

### Allmän aktsamhet och säkerhet

Tänk på att vara rädd om och väl vårda föreningens egendom. Kostnad för underhåll och reparationer betalas av alla gemensamt. Kontrollera noga att alla låsta dörrar i fastigheten går i lås efter in- och utpassering.

Släpp inte in någon okänd person i fastigheten och meddela gärna grannar/granne eller styrelsen om Du är bortrest under längre tid.

### Andrahandsuthyrning

En bostadsrättsinnehavare får upplåta sin lägenhet i andra hand om styrelsen ger sitt samtycke. Begäran skall vara skriftlig och innehålla anledning, tidsperiod och vem som skall hyra Din lägenhet. Tänk på att Du som hyr ut Din lägenhet är fullt ansvarig för andrahands hyresgästen under hela uthyrningsperioden. Du är också ansvarig för att månadsavgiften betalas i tid, att försäkring finns och att andrahandshyresgästen följer föreningens stadgar och regler.

### Ansvarsfördelning

Ansvarsfördelningen mellan Dig och bostadsrättsföreningen finns reglerad i bostadsrättsföreningens stadgar.

Förenklat gäller att Du ansvarar för Din lägenhet medan bostadsrättsföreningen ansvarar för fastigheten (fasad, tvättstuga, förråd, trapphus, gård, skötsel och underhåll etc.).

### Avgifter

Skulle Du ha problem med att betala avgiften i tid är det mycket viktigt att Du omedelbart hör av Dig till styrelsen. Enligt stadgarna är nyttjanderätten förverkad om bostadsrättsinnehavaren dröjer för länge med avgiften.

### Badrum

Styrelsen skall alltid skriftligt godkänna renovering i våtutrymmen innan arbetet påbörjas och arbetet skall utföras på ett fackmannamässigt sätt, samt enligt gällande branschregler.

### Balkong

På Din balkong får Du gärna plantera blommor, men tänk på att hänga blomlådor på insidan av räcket, så att de inte kan ramla ner och skadar människor eller föremål ej heller vattna över till grannen under.

Även balkong i markplan är just bara balkong, ej uteplats.

Plantering utanför balkong i bottenvåning tillåtes ej på grund av fuktskador som kan uppkomma.

### Bo

I enlighet med stadgarna vill föreningen att den som söker medlemskap och köper bostadsrätt också avser att bo i sin lägenhet. Om så inte är fallet har styrelsen rätt att avslå en medlemsansökan. Styrelsen har också rätt att ta ifrån någon ett medlemskap, det vill säga nyttjanderätten är förverkad, om lägenheten används till annat ändamål än det stadgarna anger.

### Brandsäkerhet

Ingenting får förvaras i entréer eller trappuppgångar. Trappuppgångar är utrymningsvägar och de får inte innehålla föremål såsom barnvagnar, rollatorer, cyklar o dyl. som kan hindra eller försvåra utrymning.

### **Brandvarnare**

Lägenheten skall enligt lag vara utrustad med brandvarnare, Föreningen ansvarar för att varje lägenhet är utrustad med brandvarnare och de boende ansvarar för att regelbundet prova att den fungerar och byta batterier vid behov.

### **Bygga om**

Bostadsrättshavaren får företa förändringar i lägenheten. Väsentlig förändring får dock endast företas efter tillstånd av styrelsen och under förutsättning att förändringen ej medför men för föreningen eller annan medlem. Rivning eller större ingrepp på väggar skall godkännas av styrelsen.

### **Cykeluppställning**

Cykelställ finns på baksidan av huset och cykelrum finns i Dalgatan 5 och 11A.

### **Djur**

Innehavare av husdjur ansvarar för att dessa inte stör eller förorenar i föreningens fastighet eller på föreningens tomt.

### **Ekonomisk förvaltare**

Föreningens ekonomiska förvaltare är Fastighetsägarna i Stockholm AB.  
De utför hyresavisering, betalningar, fakturering årsredovisning mm.

### **Ei**

Alla fasta elektriska installationer skall vara utförda av behörig elektriker.

### **Elmätare**

Elmätare till lägenheterna finns i bottenplanet på fastigheten

### **Fastighetsförsäkring**

Fastigheten är försäkrad genom försäkringsbolaget Trygg Hansa.

### **Fastighetsskötsel**

Föreningens styrelse ansvarar för att fastigheten och tomten hålls i gott skick.  
Vår förening är stor och det är av allas intresse att vi ska trivas med vårt boende och att vi hjälps åt.

Styrelsen går igenom och prioriterar vad som måste göras och kan ge övriga medlemmar uppgifter att göra/ansvara för att det blir utfört. Uppgiften ska vara av sådan art att den person/de personer klarar av att göra sin uppgift.

### **Felanmälan**

Görs till styrelsen eller till:

**Stanley Laine, Firma Fastighetsreparationer**

Tel: 08-550 164 34 (dagtid månd-fred 12:00-13:00)

Mobil: 070- 215 09 01 (dagtid månd-fred 07:00-16:00)

Fax: 08-550 634 82

### **Fest**

Meddela Dina grannar några dagar i förväg om Ni ska ha fest – sätt gärna upp ett anslag i porten.

### **Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma skall hållas årligen tidigast i mars och senast före juni månads utgång.

## **Försäljning**

Meddela gärna styrelsen om Du skall sälja Din lägenhet.

## **Förråd**

Brandfarligt material får ej förvaras i förråden.

Gångarna skall hållas helt fria. Källaren får ej utnyttjas som grovsoprum för kasserade möbler, kylskåp, spisar o dyl. Ej heller tidningspapper eller annat emballage.

## **Förverkan**

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehåser med bostadsrätt kan i enlighet med bostadsrättslagens bestämmelser förverkas bland annat om:

- bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift
- lägenheten utan samtycke upplåtes i andra hand
- lägenhetsinnehavaren inrymmer utomstående personer till men för förening eller medlem
- lägenheten användes för annat ändamål än det avsedda
- bostadsrättshavaren eller den som lägenheten upplåtits till i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten eller om bostadsrättshavaren, genom att inte utanoskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten, bidrar till att ohyran sprids i fastigheten
- bostadsrättshavaren inte iakttar sundhet, ordning och skick inom fastigheten eller rättar sig efter de särskilda ordningsregler som föreningen meddelar
- bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten och han inte kan visa giltig ursäkt för detta
- bostadsrättshavaren inte fullgör annan skyldighet och det måste vara synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs
- lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken till en inte oväsentlig del ingår brottsligt förfarande eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning

Nyttjanderätten är inte förverkad om det som ligger Bostadsrättshavaren till last är av ringa betydelse.

## **Gemensamma kostnader**

Bostadsrättsföreningens medlemmar äger tillsammans föreningens tillgångar.

Alla har ansvar för sin lägenhet, men också för fastigheten som sådan, hus och utemiljö.

Det betyder att kostnader för underhåll, reparationer, vatten, el- och sophantering betalas av alla gemensamt. Var därför sparsamma med vatten och el, följ reglerna för sophantering och tänk på att vara rädd om och väl vårda föreningens egendom.

## **Grovsopor**

Container kommer att ställas ut 2 ggr/år i mån av behov.

## **Hemförsäkring**

En hemförsäkring skall Du alltid ha för att skydda Dig mot skador, inbrott eller annan katastrof. Du bör också komplettera Din hemförsäkring med en särskild "Bostadsrättsförsäkring" för att täcka eventuella skador som Du kan bli skyldig att ersätta föreningen för. Tala med Ditt försäkringsbolag.

## **Husets exteriör/fasad**

Det är inte tillåtet att fästa några föremål på fasaden.

## **Kabel-TV**

Föreningen har kabel-TV Cesam Kabel-TV el 08-550 387 30

Egna antenner eller paraboler på husets utsida är inte tillåtet att sätta upp.

## **Mattpiskning**

All piskning och vädring av mattor och sängkläder etc. skall ske vid avsedd piskställning.

### **Motioner**

Medlem som önskar lämna förslag till stämman skall anmäla detta senast 31 januari eller inom den senare tidpunkt styrelsen kan komma att bestämma.

### **Ordningsregler**

Ordningsregler gäller inte bara Dig som bostadsrättnnehavare. Även familjemedlemmar omfattas liksom gäster, hantverkare som utför arbete åt Dig i lägenheten. Ordningsregler gäller också för andrahandshyresgäster. Om föreningen har egna hyresgäster gäller reglerna även för dem.

### **Rökning**

Rökning är inte tillåten i gemensamma lokaler eller i trapphus.  
Inga fimpar på gräsmatta, entréer eller på gångvägar inom tomtgränsen.

### **Snöröjning**

Snöröjning sköts av inhyrd fastighetsskötare Stanley Laine, se "Felanmälan".

### **Sophantering**

Containers för glas, burkar, hårdplast och papper finns vid:  
ICA Maxi, Wasa, Statoil Östertälje.  
Grovopor, miljöfarliga avfall mm lämnas till återvinningscentral.  
Den som ligger närmast är:

***Återvinningscentralen Returen, Morabergsvägen 4.***

Mån – torsdag	14.00-20.00
Fredag	13.00-18.00
Lördag	9.00-15.00
Söndag	Stängt

### **Stadgar**

Läs dem gärna och noga, det är viktig information för Dig som medlem i bostadsrättsföreningen. Här finns reglerna som gäller och här regleras både Dina rättigheter och skyldigheter.

### **Styrelsen**

Föreningen styra av en styrelse som väljs på årsstämman. Styrelsen består av minst tre och högst sju ledamöter med högst tre suppleanter. Styrelsen och dess arbetsformer styrs i grunden av bostadsrättslagen och föreningens stadgar. Styrelsen kommer att ha styrelsemöte var 6:e vecka.

### **Städdag**

2 gånger/år. Anslag sätts upp i porten i god tid innan städdag.

### Störning

Alla boende är skyldiga att visa hänsyn, det är också viktigt att vi visar respekt och omtanke för varandra och inte stör varandra. Skyldigheten gäller i lägenheten, men också i samtliga gemensamma utrymmen både inomhus och utomhus.

Bostadsrättslagen ser strängt på störningar, den som stör och inte rättar sig efter tillsägelse från styrelsen kan bli uppsagd från sin lägenhet.

Om Dina grannar festar och stör sent på natten – knacka på och säg till. Tycker Du att det finns skäl, till exempel att det är ständigt återkommande störningar, ska Du inte tveka att klaga till styrelsen.

Om situationen är akut och spårar ut – ring polisen.

Föreningens egen störningsjour tfn 08- 551 512 55.

Hänsyn gäller dygnet runt, men man får inte föra oljud mellan kl **22.00-07.00** söndag t o m torsdag. Fredag och lördag gäller kl **23.00-08.00**. Gäller både i huset och på gården. Särskilt störande arbeten som t ex borring skall ske mellan kl **08.00-18.00** måndag-fredag. Lördag gäller tiden mellan kl **12.00-16.00** och söndag bör vara en "fridag".

Om Ni kommer att störa vid uppreparande tillfällen t ex renovering skall Ni anslå detta i porten. I meddelandet uppger Ni vem Ni är, under vilken tid arbetet kommer att ske samt var Ni kan nås.

### Tillträde till lägenheten

Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för.

### Toaletter

Stopp i avloppsledningarna beror ofta på att andra föremål än sådana som är avsedda för toaletten kastas ned. Stora skador kan uppkomma på såväl Din egen lägenhet som andras om Du spolar ned sanitetsbindor, tamponger, tops eller liknande.

### Tomten/trädgården

För allas trevnad kommer föreningen att hålla trädgårdsmöbler som får utnyttjas av samtliga, detta för att få en enhetlig stil. En grill kommer också att finnas som får användas av oss alla. Samtliga rengör grillen efter användning och grillkol kan kastas i vanliga sopor – se dock till att glöden är ordentligt släckt !

Det är allas ansvar att inte kasta skräp och att hålla ordning på föreningens tomt.

### Tvättstuga, se bilaga

#### Tvätt/diskmaskin i lägenhet

Installation för endast utföras av fackman.

#### Vatten o avlopp

Ingrepp i vatten- och avloppssystemet får endast göras efter skriftligt godkännande från styrelsen och utföras av auktoriserad rörmontör.

#### Vattenskada

Vid en vattenskada är det lägenhetsinnehavarens hemförsäkring som tas i anspråk.

Om Du råkar ut för en vattenskada, ta omedelbart kontakt med grannen bredvid/under Dig och Ditt försäkringsbolag. Råkar Du ut för en vattenskada p g a granne, gör samma sak och ta dessutom kontakt med Dina närmaste grannar.

#### Värme

Huset värms med fjärrvärme.

#### Årsredovisning

Brf Dalgatan 5-11A:s räkenskapsår omfattar kalenderår.

# Styrelsen för Brf Dalgatan 5 – 11A

## År 2007

Eva Holmqvist  
Ledamot  
Tfn 08- 550 673 57

Peter Persson  
Ledamot  
Tfn: 08- 552 402 93

Madelene Auregård  
Ledamot  
Tfn: 08- 550 621 28

Siw Öbrant  
Suppleant  
Tfn: 08- 550 683 93

<b>Adress</b>	Brf Dalgatan 5-11A <i>c/o Eva Holmqvist</i> Dalgatan 5 151 33 SÖDERTÄLJE
<b>Telefon</b>	08-550 673 57
<b>E-post</b>	<a href="mailto:eva.holmqvist@c-sam.nu">eva.holmqvist@c-sam.nu</a>
<b>Ekonomisk förvalt.</b>	Fastighetsägarna i Stockholm AB
<b>Revisor</b>	Håkan Björklund Ranby-Björklund 08 – 535 268 97

# TVÄTTSTUGAN

I tvättstugan finns det två tvättmaskiner, ett torkskåp, lakansträckare och mangel.

Det är självklart att göra rent efter sig och att vi respekterar varandras bokade tvättider.

Det är vi själva som betalar underhåll och slitage.

Bokning av tid gör Du med Din egen tvättcylinder på tavlan som finns i tvättstugan. Efter tvättidens slut skall Du ta bort Din cylinder till nästa gång. Det är inte tillåtet att låta cylindern sitta kvar för att boka samma tid varje gång.

## Tvättider:

- kl 07.00 – 12.00
- kl 12.00 – 17.00
- kl 17.00 – 22.00

Tid som bokats men ej påbörjats en timme efter bokad tid tillåts att övertas av annan.

Tvättstugans papperskorg är till för ludd och småskräp.

Ev. förpackningar i plast eller kartong/papper får var och en av hyresgästerna ta hand om.

Felanmälan: Ska ske till fastighetsskötaren i första hand, styrelsen i andra hand.