**BRF Dalkarlsgärdet: Information och regler**

**Inledning**

Det du nu läser är en informationsskrift för BRF Dalkarlsgärdet.

Du ska läsa igenom detta – det är din skyldighet att känna till innehållet.

**Bostadsrättsföreningen**

Stadgar

Stadgar är den regelsamling som tjänar som rättesnöre för både de boende och styrelsen. Den är till största delen baserad på olika lagar, t ex bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar osv.

Stadgarna är registrerade hos Länsstyrelsen/Bolagsverket.

Det är din skyldighet att känna till föreningens stadgar.

En kopia av de gällande stadgarna hänger vid anslagstavlan vid tvättstugan.

Hemförsäkring

Försäkringsbolag erbjuda ett tillägg för bostadsrätt. Denna tilläggsförsäkring täcker oftast sådant som en vanlig hemförsäkring inte täcker, t ex skador på kyl, frys, spis mm, dvs sådant som du som bostadsrättsinnehavare är ansvarig för.

Styrelsearbetet

Styrelsen har beslutanderätt över alla förekommande frågor i föreningen. Som styrelsemedlem har man även ett personligt ansvar.

Arbetsuppgifterna för styrelsen är av varierande slag. Det är bland annat ekonomiska frågor där man beslutar om utgifter och hur stora avgifterna skall vara.

Föreningsstämman

Ordinarie stämma hålls en gång årligen, vanligtvis några månader efter verksamhetsårets utgång.

Då behandlas styrelsens årsredovisning, val av styrelse och revisorer.

Inför föreningsstämman är det fritt för medlemmarna att komma med förslag, man inkommer med en motion. Motioner ska vara skriftliga.

**Område och boende**

Balkonger och uteplatser

Du behöver styrelsens tillstånd om du ska utföra mer permanenta saker som påverkar husets exteriör.

Styrelse kräver en skriftlig ansökan.

Badrum

Det är din skyldighet att tillse att ytskiktet är tätt, börjar badrummet bli slitet måste du på egen bekostnad ombesörja renovering.

Vid en eventuell vattenskada riskerar du att krävas på föreningens fastighetsförsäkrings självrisk, i skrivande stund ca 60.000 SEK.

Du ska också själv hålla rent i golvbrunnar och vattenlås.

Bygga om

Du får bygga om i din lägenhet nästan hur du vill, undantaget är alla ingrepp i fasta installationer som t ex bärande väggar, vattenledningar och elledningar.

Bygger du ändå om fasta installationer utan sedvanligt tillstånd från berörd myndighet eller föreningsstyrelsen är det ett svartbygge.

Du kommer då att anmodas återställa lägenheten, preskriptionstiden för ett dylikt svartbygge är idag 10 år.

Carport

Till samtliga lägenheter finns carport med motorvärmare uttag samt förråd.

Alla carportar är numrerade efter lägenhetsnummer.

Förråd som tillhör lägenheten och som du inte utnyttjar kan du med fördel låna/hyra ut till någon annan medlem i föreningen.

Dalkarlens Samfällighetsförening

Alla vi som bor här på Dalkarlsgärdet tillhör även Samfällighetsföreningen.

Samfälligheten ansvarar för alla lokaler och ytor på området.

För mer information kontakta SFF styrelse. Informationen finns på anslagstavlan utanför tvättstugan.

Disk, tvättmaskin och torkutrustning

Om du tänker installera något av detta, eller det kanske redan finns i lägenheten, måste det installeras på ett fackmannamässigt sätt.

Kostnader för föreningen i samband med skador orsakade av felaktiga anslutningar debiteras medlemmen.

Egna arbeten i lägenheten

Du själv står för större delen av de reparationer och underhåll som behöver göras i lägenheten.

Men i våtutrymmen finns särskilda anvisningar som måste följas.

Det finns vattenrör och el kablar i väggarna.

Altaner, staket, plattsättningar och markiser är populära, se till att ha styrelsens tillstånd innan du börjar med sådana arbeten.

De kan vara bygglovspliktiga och vissa regler finns; utan styrelsens eller i vissa fall kommunens tillstånd kan det vara fråga om ett svartbygge och du kan åläggas att återställa till ursprungligt skick.

Ta alltid reda på vilka regler som gäller när du ska utföra renoveringar eller ombyggnader.

Fastigheten

Vår fastighet heter Djurö 1:100.

Fastigheten består av 26 lägenheter, fördelat på 12 två rums- och 14 tre rums lägenheter.

Felanmälan

Vid felanmälan ska man ringa till Tekniska gruppen. Se anslagstavlan utanför tvättstugan för uppdaterad telefonlista.

Fest

Informera gärna dina grannar i god tid före aktiviteter som kan störa.

Ljudmässig hänsyn gäller givetvis hela dygnet men är särskilt viktig att beakta mellan kl. 22:00-07:00.

Flaggning

Det är upp till var och en att flagga på egna högtidsdagar.

Förråd

Teknikutrymmet, alltså utrymmet utanför tvåornas och treornas varmförråd, måste vara tomt på allehanda ting för att tekniska gruppen och entreprenörer ska kunna arbeta med den nödvändig servicen på värmepumparna och varmvattensberedarna. Detta är ett våtutrymme.

Förvaltning

Föreningen förvaltas av Riksbyggen AB.

Förverkande

Under särskilda förhållanden kan din nyttjanderätt till bostaden förverkas.

Om:

* Månadsavgiften inte betalas i tid.
* Bostadsrätten hyrs ut i andra hand utan tillstånd.
* Bostaden används till andra ändamål än som bostad.
* Innehavaren i bostaden hyser någon på ett sådant sätt att det är till skada för föreningen eller någon medlem.
* Bostaden vanvårdas.
* Ohyra sprids genom vårdslöshet.
* Föreningen vägras tillträde till lägenheten utan giltig anledning.
* Det bedrivs brottslig verksamhet i lägenheten.

Allvarliga missförhållanden måste ligga till grund för att nyttjanderätten skall förverkas.

Åtgärderna vidtas först sedan den aktuelle bostadsrättsinnehavaren nonchalerat tillsägelse från styrelsen.

I samband med förverkandet har föreningen rätt till ersättning för eventuella skador.

Gräsmattorna

Vi ska alla hjälpas åt med klippandet av våra gemensamma gräsmattor.

För att få använda våra gräsklippare och andra maskiner bör man vara minst 18 år.

Gångvägarna

Gångvägarna måste hållas fria från bilar, mopeder, cyklar, leksaker mm.

Huvudavstängning

Tekniska gruppen ansvarar för huvudavstängning.

Huvudsäkringar

I plåtskåpet utanför lägenheterna finns huvudsäkringarna till respektive lägenhet.

Några 16 A (Ampere) porslinssäkringar är bra att ha hemma i reserv om en säkring skulle gå.

Inne i lägenheterna har man automatsäkringar.

Internetabonnemang

Varje lägenhet är utrustad med två routrar, TV box och en fjärrkontroll. Dessa är föreningens egendom och får ej avlägsnas.

Vi har ett avtal med Telia där ett baspaket är standard.

Ring Telia om du önskar fler kanaler eller om du har problem med ditt internetabonnemang.

Klagomål

Den som önskar klaga bör göra det direkt till styrelsen skriftligt.

Kolgrill

Det är inte tillåtet att grilla på balkongerna.

Kompostering

Föreningen får använda del av kommunens våtmark söder om vårt område, (till vänster på vägen ner mot Hamnviken) för att kompostera mindre mängder löv, kvistar och annat trädgårdsavfall.

*Vi får absolut inte slänga matavfall eller grovsopor där!*

Föreningen har gjort i ordning en liten yta för ändamålet inne i våtmarken.

Kompost till vänster och brännbart till höger.

Lekplatsen

Föräldrar ansvarar för sina barn när de leker på lekplatsen.

Läckor och stopp i avlopp

Vid alla typer av vattenskador ring tekniska gruppen. Se telefonlista utanför tvättstugan.

Tekniska gruppen ska kunna bedöma skaderisken. Exempel finns där bostadsrättsinnehavarens egna åtgärdsförsök har förvärrat skadan.

Förebygg detta genom att hålla rent i golvbrunnen och vattenlås regelbundet.

Maskin- och verktygsförråd

Vid parkeringen finns ett maskin- och verktygsförråd där alla boende kan låna utrustning för trädgårdsskötsel mm.

Låset öppnas med samma nyckel som till tvättstugan.

Mopedkörning

Mopedkörning är förbjudet på våra gångvägar.

Motorvärmare

Föreningens motorvärmare uttag används endast av medlemmarna.

Uttagen är endast till för motorvärmare.

Parkering

Parkering är endast tillåten på markerade platser.

Den parkering som tillhör din lägenhet får du bara hyra/låna ut till annan medlem i föreningen.

Dina gäster använder gästparkeringen. Till lägenheterna hör p-tillstånd.

Posten

Posten ska kunna ta sig fram till våra brevlådor.

Nycklar

Föreningen har inga reservnycklar till lägenheterna. Din egen lägenhets originalnyckel går till tvättstugan och SFF förrådet.

Rökning

Röka för man göra hemma.

Rökning är inte tillåtet i föreningens lokaler.

Röker du ute på gården/parkeringen tar du själv hand om dina fimpar.

Samlingslokalen

Vi har en liten samlingslokal bredvid tvättstugan där du kan boka kostnadsfritt.

Bokning av lokalen görs genom att skriva namn och gatunummer på almanackan bredvid tvättstugan.

Man kan också låna hem stolar och bord om man vill. Du bokar stolar på samma vis som lokalbokningen.

Städning av samlingslokalen utförs av den som lånar lokalen.

Lås alltid efter dig.

Sjuk- och varutransporter

Det är tillåtet att köra bil till bostaden för att under en kortare tid hämta eller lämna t ex tungt eller skrymmande gods. Kör krypfart.

Man bör inte stå längre än högst 15 minuter på gångvägar.

Skötselytan

Det är den del av marken utanför din lägenhet som du har ett skötselansvar för.

Skötselytan tillhör föreningen.

Du får använda den till lite av varje bara du har tillstånd från styrelsen.

Sophantering

Vi har ett sophus vid parkeringen. Där slängs hushållssopor och matavfall.

Matavfalls påsar finns att hämta i hallen utanför tvättstugan, ICA affären och vid återvinningsstationen.

Grovsopor lämnar du till återvinningsstationen.

Styrelsen

Styrelsen besår av 3 ordinarie ledamöter och 2 suppleanter.

Firmatecknare är oftast ordförande och kassör gemensamt.

Städdagarna

Vi har vår- och höststädning.

Sällskapsdjur

Föreningen följer kommunens ordningsregler för husdjur.

Tomtmark

All tomtmark är föreningens egendom och alla medlemmar har ett ansvar för att det är städat och snyggt på området.

Tvättstugan

Tvättstugan får endast användas av föreningens boende.

Tvätta inget som kan skada maskinerna.

Alla medlemmar har fått en egen tvätt cylinder märkt med gatunummer.

Du bokar tvättid på bokningstavlan utanför tvättstugan.

Gör rent alla filter och torka golvet när du är klar.

Det kostar 2 guldtior för 4 timmar.

Valberedningen

Består av två på årsstämman valda personer som bor i vår förening.

Valberedningen bör ha god kännedom om vilka personer i föreningen som kan vara lämpliga kandidater till föreningsstyrelsen.

Vatten

En av föreningens största utgifter är vattnet.

Det är av största vikt att spara på vattnet så mycket vi kan.

Ventilationen

Rör inte ventilationens inställningar och utrustningar.

Kontakta Tekniska gruppen vid behov.

Värmeavräkning

Varje år görs en värmeavräkning för lägenheterna.

Värmeavräkningen görs i efterskott och är baserad på den faktiska kostnad för el som använts till uppvärmning av lägenhetens varmvatten och värme under det senaste året.

Visar värmeavräkningen överskott får du pengar tillbaka. Visar underskott får du betala in mer.

Värmepumparna

En av föreningens största utgifter är värmepumparna.

De sköts av Tekniska gruppen och servas regelbundet.

Rör inte inställningarna på värmepumparna.

*BRF Dalkarlsgärdet Styrelsen* 2018