

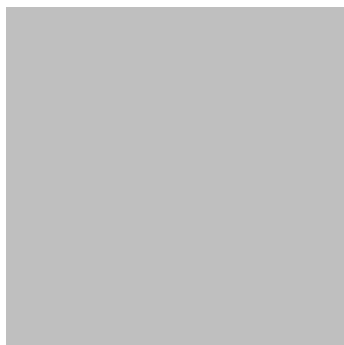
INFORMATION TILL DIG SOM ÄR BOENDE I BRF GÄDDAN



Medlemsinformation

I denna broschyr hittar Du viktig information om vår förening.

Informationen är listad från A till Ö. Här hittar Du uppgifter om vår förening och hur Du kommer i kontakt med vår styrelse. Du hittar också de ordnings- och trivselregler som gäller i vår förening samt en hel del tips för att göra Ditt boende här så trivsamt som möjligt.



Andrahandsuthyrning

För att kunna hyra ut Din lägenhet i andra hand måste Du ha ett godkännande från styrelsen. Du har rätt att hyra ut lägenheten om Du har "beaktansvärda skäl". Det kan vara att Du ska arbeta eller studera på annan ort, är borta på grund av sjukdom, militärtjänstgöring eller om Du vill provbo med Din partner. Ansökan ska ske skriftligen och innehålla uppgift om skäl för uthyrningen, uppgifter om blivande hyresgäst samt den period uthyrningen avser. Vid byte av andrahandshyresgäst eller vid önskan av förlängning måste ny ansökan lämnas till styrelsen. Styrelsen kan bevilja andrahandsuthyrning om högst ett år. Detta gäller även om barn, andra släktingar eller vänner bor i lägenheten och ingen hyra tas ut. Styrelsen godkänner andrahandsuthyrning i enlighet med praxis i hyresnämnden. Tänk på att Du som lägenhetsinnehavare är ansvarig för andrahandshyresgästens boende. Föreningen förbehåller sig rätt till tolkningsföreträde varför det vid tvist är bostadsrättsinnehavarens sak att föra ärendet till hyresnämnden.

Hyresnämndens beslut är överordnat styrelsebeslut.

Avgifter

Som bostadsrättsinnehavare betalar Du ingen hyra. Du betalar däremot en årsavgift. Denna årsavgift fastställs av styrelsen och ska täcka bostadsföreningens alla gemensamma kostnader. Årsavgiften betalas med 1/12 varje månad och i förskott (månadsavgift). **Månadsavgiften** ska vara bostadsrättsföreningen tillhanda senast den sista vardagen före den månad som avgiften avser.

Hyra

Reglering av lägenhetshyran sker via förhandlingar med Hyresgästföreningen. I övrigt gäller samma bestämmelser som för månadsavgift.

Överlåtelseavgift

Vid överlåtelse av bostadsrätt tar föreningen ut en överlåtelseavgift motsvarande 2,5 procent av gällande basbelopp för varje transaktion. Överlåtelseavgiften betalas av säljaren. Detta gäller även vid arv, gåva, bodelning, byte eller annan form av övergång.

Pantsättningsavgift

För pantsättning tar föreningen, av pantsättaren, ut en pantsättningsavgift med 1 procent av gällande basbelopp vid varje tillfälle för ny eller omförd pantnotering.



Balkonger/Inglasning

Vill Du glasa in Din balkong måste Du först ansöka om tillstånd hos förvaltare inom HSB. Därefter söks bygglov hos Tyresö Kommun. För det behöver Du i de flesta fall en detaljerad fasadritning som finns att hämta på styrelsens expedition (Sikvägen 47).

Styrelsen har inga synpunkter på vilket inglasningssystem Du väljer så länge inglasningen görs på ett fackmannamässigt sätt.

Lägenhetsinnehavaren ansvarar för renhållning/skötsel av balkongen såväl sommar som vintertid. Det är inte tillåtet att måla om balkongen i annan än av föreningen godkänd färg. Det är inte heller tillåtet att klä in balkongen med panel eller dylikt och ingenting får placeras på balkongens utsida. Särskilda restriktioner gäller vid borrande i balkongens väggar. Kontakta styrelsen för mer information om Du har frågor angående detta.

Parabolantenn får ej monteras fast på balkongen, varken i golv, väggar, räcken eller fasad. Vid uppsättning av parabol, kontakta styrelsen för vägledning.

Inom föreningen är det inte tillåtet att grilla med kol eller briketter på balkongen. Oset sprider sig lätt till grannar vilket inte alltid uppskattas. Det är däremot tillåtet att använda elgrill så länge denna hanteras med varsamhet och med hänsyn till grannarna. Inom området finns flera anordnade grillplatser till de boendes förfogande.

Föreningen kan inte hindra någon från att röka på balkongen. Tänk dock på att Din rökning kan orsaka obehag hos grannar och att din cigaretttrök lätt sprids till omkringliggande lägenheter. Det är inte tillåtet att kasta ut fimpar från balkongen. En glödande fimp kan lätt hamna på fel ställe och då utgöra en brandrisk!

Vill Du ha blomlådor på balkongen ska dessa placeras på insidan av balkongräcket!

OBS! Balkongen är en del av fasaden och den ansvarar föreningens styrelse för. Du får inte vidta några åtgärder som innebär att ett föremål förankras på den del av fastigheten som befinner sig utanför din egen lägenhet.

Bredband

Som bostadsrättsinnehavare väljer Du själv vilken leverantör av bredbandstjänster Du vill anlita. Föreningens samtliga fastigheter är idag anslutna till **Comhem** och **Bredbandsbolaget**. Du sköter själv alla avtal med dessa leverantörer och tar själv kontakt om problem skulle uppstå.

Bredbandsbolaget Kundtjänst:

0770 – 77 70 00

www.bredbandsbolaget.se

Comhem Kundtjänst:

0771 – 55 00 00

www.comhem.se





Cykelförråd

Cykelrum finns i varje hus. I långhuset (29-45) är dessa rum belägna innanför dörrarna mot parkeringsplatsen samt i de källargångar som löper längs med huset.

Var aktsam när Du ställer in cykeln så att Du inte skadar andras egendom.

Ekonomi

När Du köpte Din lägenhet var det egentligen inte lägenheten Du köpte. Du köpte en del av bostadsrättsföreningen med rätten att nyttja och bo i den lägenhet Du nu innehar.

"Bostadsrätten, även kallad insatslägenhet, är en upplåtelseform där medlemmar av en bostadsrättsförening äger rätten att nyttja en bostad eller en lokal mot ersättning för en obegränsad tid under förutsättning att de förpliktelser man har mot föreningen uppfylls. Bostadsrättsinnehavaren äger inte fastigheten, utan har en andel i bostadsrättsföreningen, som i sin tur äger fastigheten."

Det innebär att Du och alla vi andra har ett gemensamt ansvar för skötseln av mark och fastigheter samt för ekonomin.

Våra gemensamma utgifter är bland annat lån, räntor, värme- och vattenavgifter, underhåll av mark och byggnader, trappstädning och sophämtning etc.

Föreningens inkomster är de avgifter och eventuella lokalyror som medlemmar och hyresgäster betalar varje månad.

Styrelsen gör inför varje verksamhetsår en budget över kostnader och inkomster och ibland kan det vara nödvändigt att öka intäkterna genom en höjning av årsavgifterna. Kostnaderna kan dock hållas nere om alla hjälps åt.

Underhållskostnader kan minimeras genom att alla bidrar till att hålla ordning och reda. Genom att exempelvis inte låta varmvatten rinna i onödan kan vi spara in på energikostnaderna.

Andra "onödiga" kostnader är oaktsamhet vid sophantering. Sortering av felaktigt slängda sopor belastar föreningen med oerhörda summor varje år.



E1

Som boende i BRF Gäddan behöver Du inget elavtal. Föreningen har gemensamt avtal och avläsning sker via Home Solutions 4 gånger per år. Debitering sker via avgifts-/hyresavin.

Expeditionen

Styrelsen expedition är belägen på Sikvägen 47 (gaveln på hus 49-55). Vi har öppet för våra medlemmar varannan onsdag (jämn veckor) mellan klockan 18:30 - 19:30. Aktuella dagar finns anslaget i fönstret till expeditionen där Du även kan ta del av andra aktuella nyheter.

Till expeditionen kommer Du för att få svar på alla Dina frågor, beställa nya taggar till porttelefonen eller bara vädra Dina synpunkter.

E





Fastigheterna

Föreningen förfogar över 3 sammanbyggda (Sikvägen 29-45) och 5 fristående hus med 7-8 våningsplan i vardera och tillsammans upptar husen en markyta av 5 341 kvm. Den totala boendeytan uppgår till sammanlagt 32 546 kvm. Inom fastigheterna finns även andra lokaler med en total yta av 253 kvm.

Inom bostadsrättsföreningen finns 419 lägenheter varav 334 är bostadsrätter och 85 är hyresrätter (2011-08-17)

Fastighetsskötsel

Fastighetsskötseln utförs enligt avtal av HSB Stockholm, Teknisk Förvaltning.

Deras Servicecenter når Du på 08 - 785 35 00.

För akuta ärenden se Jour.



Felanmälan

Felanmälan görs till HSB Servicecenter på telefon 08 - 785 35 00. Efter ordinarie arbetstid ringer Du: 08-695 00 00.

Försäkringar

Fastigheterna

Fastigheterna i BRF Gäddan är fullvärdesförsäkrade i Stockholms Stads Brandförsäkringskontor. Försäkringen innefattar i huvudsak vatten, brand, inbrott och ansvar. Skada som inträffar i lägenheten ska omgående anmälas till HSB Felanmälan för vidarebefordran till styrelsen. Detta för att skadeinspektion och åtgärder ska kunna vidtas så snart som möjligt.

Hemförsäkring

Trots att fastigheterna är försäkrade täcker försäkringen inte skada på ytskikt och lösöre i lägenheterna. Detta oavsett orsak. Sådan skada på ytskikt och lösöre täcks enbart av hemförsäkringen. Denna täcker också kostnad för självrisk på fastigheten där skada orsakats av sådant som bostadsrättsinnehavaren har ansvar för. När Du tecknar Din hemförsäkring ska Du uppge att Du bor i bostadsrättslägenhet.

Styrelseansvarsförsäkring

Styrelsen har tecknat en särskild försäkring för att skydda sig mot eventuella ekonomiska förluster för föreningen förorsakade av oaktsamhet, oförstånd och/eller brott. Detta är helt normalt och förekommer inom alla bostadsrättsföreningar.

Grillplatser

Inom BRF Gäddan finns 5 organiserade grillplatser med bänkar och bord till Ditt förfogande. Under sommarmånaderna kommer Du att märka att de flesta av dessa grillplatser utnyttjas maximalt.

Tänk på att lämna grillplatsen som Du själv önskar finna den. Plocka därför bort eventuellt skräp, burkar och flaskor när Du går därifrån och se till att glöden inte kan orsaka fara för andra.



Grovsoprum finns i varje huskropp. I långhuset (29-45) är detta beläget på baksidan av port 31-33. Grovsoprummet är avsett för torra, brännbara sopor. Det är således inte tillåtet att ställa in byggavfall, kylskåp, frys eller spis och dylikt i grovsoprummet.

Miljöfarligt avfall ska lämnas till kretsloppcentralen i Petterboda. Behöver Du passerkort till denna kontakter Du styrelsen. Är Du osäker på vad som räknas som miljöfarligt material kan Du kontakta Tyresö Kommun eller styrelsen. Miljöfarligt avfall får under inga omständigheter lämnas i grovsoprum eller miljöhus.

Slarv med sortering kostar tyvärr vår förening ansevärliga summor varje år. I förlängningen är det Du som boende som får betala genom höjda avgifter/hyror. Hjälp oss att hålla nere dessa kostnader och samtidigt bidra till en sundare miljö genom att slänga Dina sopor på rätt plats.

Julgranar, växter och liknande slänger du i komposteringen som är belägen bakom Miljöhus 3, Sikvägen 55.



Hemsida

Brf Gäddan har en hemsida ned adress: www.brfgaddan.se

Här kan Du hitta all möjlig information om gällande regler och föreskrifter men även läsa stämmoprotokoll och hur Du går tillväga för att komma i kontakt med styrelsen. Besök hemsidan regelbundet så är Du ständigt uppdaterad om vad som händer i föreningen.

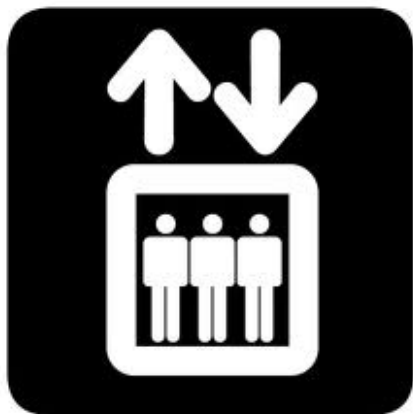
Har Du frågor, synpunkter eller övriga önskemål kan Du mejla styrelsen på:

brf.gaddan@comhem.se

Du får oftast ett snabbt svar oavsett om Ditt ärende kräver ett styrelsemöte eller inte.



Hiss



Samtliga fastigheter inom Gäddan är utrustade med personhiss.

Våra hissar kontrolleras och servas av ManKan Hiss AB. Regelbundna kontroller och besiktningar utförs enligt gällande normer och lagstiftning. Skulle Du, trots detta upptäcka fel som behöver åtgärdas kan Du kontakta ManKan Hiss på telefon 0200 – 22 00 95.

Varje hiss är försedd med nödsignal och telefonnummer till jour om något oförutsett skulle inträffa. Du som förälder är ansvarig för att Dina barn inte leker i hissen.

Historik

Husen i bostadsrättsföreningen Gäddan uppfördes mellan 1961-1963. Sammanlagt finns det 3 sammanbyggda hus (Sikvägen 29-45) och 5 fristående. Föreningen bildades den 24/9 1999 och består av fastigheterna S:1, 2, 3, 4, 7, 8, 9, 10 och 11 i Tyresö kommun. Den totala markarealen i samfälligheten uppgår till 45 415 kvm.

Hundar

Alla hundar ska vara kopplade inom tätbebyggt område, oberoende av om hunden är snäll och väluppfostrad. Till stöd för detta finns "Allmänna ordningsföreskrifter för Tyresö kommun" § 15-18. Här följer några utdrag ur dessa:

§ 15: Hundens ägare, den som tagit emot hund för underhåll eller den som endast vårdar en hund, är skyldig att följa bestämmelserna i § 16 och § 17.

§ 16: Hundar ska hållas kopplade på offentlig plats. Hundar får inte vistas på allmän lekplats. När en hund inte hålls kopplad ska den ha halsband på sig med ägarens namn, adress och telefonnummer.

§ 17: På följande offentliga platser ska förening efter hund plockas upp: Gator, gång- och cykelbanor, promenadvägar, stigar, motionsspår och öppna grönytor.

§ 18: Hund som anträffas lös under omständigheter som strider mot föreskrifterna i § 16 får omhändertas av polismyndigheterna.

Inom föreningens område råder strikt koppeltvång och all rastning av hundar inom föreningens område är förbjuden.



Hushållssopor

Inom bostadsområdet finns 5 miljöhus och vi tillämpar sortering för maximal återvinning. Du sorterar Dina sopor enligt följande:

- Hushållssopor (brännbara)
- Wellpapp, Kartong
- Pappersförpackningar
- Tidningar
- Plastförpackningar
- Glas
- Elektronik
- Glödlampor & Lysrör
- Batterier



I miljöhusen finns dessutom en komposteringsmaskin där Du slänger allt Ditt matavfall (biologiskt nedbrytbart avfall).

I miljöhusen är det **inte** tillåtet att slänga möbler, kläder, byggavfall, miljöfarligt avfall, kyl, frys, spis eller annat som inte uppfyller ovanstående kriterier.

Slarv med sopsortering kostar föreningen onödigt höga summor varje år.

Hyresgästföreningen

Har Du frågor som rör Din hyreslägenhet kan Du vända Dig till hyresgästföreningen. De har sin expedition på Sikvägen 38. Kontaktperson är Tina Godhino som Du når på telefon 08 - 502 155 01.



Information

Föreningen delar ut 4 informationsblad per år till varje hushåll i föreningen. Dessa läggs även upp på vår hemsida där även annan aktuell information finns att tillgå. Vill du hellre ha information per mail, skickar du ett meddelande till brf.gaddan@comhem.se och anger Infobrev i meddelandefältet.

Hittar Du inte svaret på Dina frågor eller funderingar är Du välkommen att ta upp detta direkt med delar av styrelsen som Du träffar varannan onsdag (jämma veckor) då vi har Expeditionen på Sikvägen 47 öppen mellan 18:30-19:30.

Vid mer omfattande arbeten kan Du även hitta information på anslagstavlan som finns i varje portuppgång.

Du kan även mejla Dina frågor till: brf.gaddan@comhem.se

Hemsidan har adressen: www.brfgaddan.se

Du vet väl att Du aktivt kan påverka allt som sker i föreningen genom att göra Din röst hörd på årsstämman. *Se vidare under Årsstämma.*



Jourtjänst

J

Om Du behöver omedelbar hjälp med fel som inträffar på tid då fastighetsskötaren inte arbetar och som inte kan vänta till nästkommande arbetsdag kan Du ringa HSB Jour på telefon: 08-695 00 00. Under normal arbetstid ringer Du HSB Servicecenter: 08-785 35 00.

Många av felanmälanens tjänster ingår i föreningens avtal och kostar Dig inte något extra. Skulle det däremot uppstå en skada kan Du bli ansvarig om Du inte sagt till i tid.

Vi i styrelsen kan lösa många av de akutsituationer som Jourtjänsten rycker ut till. Om Du är osäker på om Ditt ärende är akut så ring hellre till någon i styrelsen så vi kan vägleda Dig. På så sätt kan vi spara onödiga uttryckningskostnader.

K

Källare

I källaren får Du inte förvara brandfarliga eller explosiva varor, inte heller annat som kan orsaka brand eller utsätta andra för fara. Färg, kemikalier, gas och lättantändliga vätskor skall förvaras enligt gällande normer och svensk lagstiftning. Vill Du veta mer om hur Du förvarar dessa kan Du kontakta Tyresö Kommun eller Brandförsvaret. För att förhindra att Dina saker utsätts för fukt eller förstörs i samband med vattenskada rekommenderas alltid att Du inte förvarar dem direkt på betonggolvet.

Källargångarna ska hållas fria från möbler och annat som kan hindra framkomlighet. Mopeder och andra motorfordon får inte förvaras i källarutrymmen. Saker som påträffas utanför källarförråden kommer att bortforslas eller slängas.

Livlig Granne

Det är vanligt att sätta upp lappar i trappuppgången och varna grannarna innan man har fest. Men den metoden är inte juridiskt hållbar. Självklart måste man få spela musik och när man bor i ett flerfamiljshus ingår det att man hör grannarna ibland.

Men att uppfattas som störande är någonting helt annat. Ska man ha fest är det bättre att prata med sina grannar än att sätta upp lappar.

Be grannarna att höra av sig så fort de blir störda och om de knacker på eller ringer, så sänk genast volymen. Det bästa är om man kan reda ut sådana här saker grannar emellan. Är du den som blivit störd, så prata först med din granne. Fungerar inte det så kan du kontakta oss i styrelsen.

Vill du ha hjälp med störningsproblem är det viktigt att du skriver ner tid och datum för störningen, och även hur du blev störd. En enstaka fest behöver inte tas upp med styrelsen, men om du känner att du blir störd vid upprepade tillfällen kan en kontakt med din styrelse vara ett sätt att reda ut problemet.

Se även Ordningsregler.

L



Lägenheterna

Bostadsrättsinnehavaren ska på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick och svara för lägenhetens samtliga funktioner samt för löpande underhåll.

Underhållsansvaret regleras i bostadsrättsföreningens stadgar § 25. Om reparationer ej blir regelmässigt utförda kan Du bli skyldig att återställa lägenheten.

Har Du tänkt genomföra en större ombyggnad eller en förändring som berör rumsindelningen (exempelvis upptagning av dörr i vägg eller igensättande av dörrhåll) krävs tillstånd från styrelsen. Samma sak gäller om Du avser flytta befintliga rör, vattenledningar eller värmeelement. I de fall bygglov krävs är det Du som bostadsrättsinnehavare som ansvarar för att ansöka och bekosta sådant lov.

För hyreslägenheter gäller bestämmelser enligt hyreslagen.



Medlemskap

När en bostadsrätt överlåtits till en ny innehavare får denne utöva bostadsrätten endast om han antagits som medlem i föreningen. Styrelsen, som beviljar medlemskapet i bostadsrättsföreningen, prövar om köparen uppfyller de krav som finns i lag och stadgar. Exempelvis ska en medlem kunna fullgöra sina ekonomiska förpliktelser gentemot föreningen. Styrelsen får däremot inte vägra någon medlemskap med hänvisning till att hon eller han inte är svensk medborgare, kommer från ett visst land eller saknar förmögenhet. Villkoret för att Ditt köp av bostadsrätten ska bli giltigt är att Du blivit antagen som medlem.



Mopeder/Motorfordon

Inom bostadsområdet råder förbud att framföra motorfordon annat än för transporter till och från fastighet, för i- och urlastning, samt persontransport. Undantaget är arbetsfordon samt utryckningsfordon.

Moped får framföras till/från bostad men det är alltid Du som förare som ansvarar för framförandet av Ditt fordon. Det finns många lekande barn i området som inte ska behöva riskera att bli påkörda.

Buskörning inom området är absolut förbjudet!

Mopeder eller motorcyklar får inte förvaras i källarutrymmen.





Nycklar



Nycklarna som Du fått till Din lägenhet ska betraktas som en värdehandling och behandlas därefter. Utöver ordinarie nycklar har föreningen installerat ett elektroniskt system som möjliggör öppnande av entrédörrar med s.k. taggar. Varje tagg har programmerats så att den ger tillträde endast till de utrymmen Du har rätt att vistas i. Med Din tagg kan Du alltså inte gå in i andra portar än den Du bor i. Du har dock tillträde till samtliga miljöhus. Detta elektroniska system gör också att säkerheten förstärks då varje tagg är unik och det lätt går att spåra vilken tagg som använts för att ta sig till olika utrymmen under dygnets alla timmar.

För utförligare information se även Porttelefoni.



Ohyra

Det finns många typer av skadeinsekter som inte hör hemma i Din bostad och till dem som direkt kan skapa både olägenheter och skada räknas bland annat vägglöss, kackerlackor, mjölbaggar, brödbaggar, plattbaggar, pälsängar, fläskängar, silverfisk, gråsuggor, tvestjärtar, mal, loppor, myror, getingar och andra bostadsinsekter som kan utgöra sanitär olägenhet samt råttor och möss inom bostadshuset. Skulle Du stöta på några av dessa i Din bostad är Du skyldig att snarast möjligt kontakta HSB Skadeanmälan och styrelsen så att åtgärder kan sättas in för att förhindra ytterligare spridning av dessa inom bostadsområdet.

HSB Skadeanmälan/Servicecenter når Du på
telefon: 08-785 35 00.
Kväll/Jour: 08-695 00 00



Ordningsregler

En boende har långtgående rättigheter men också vissa skyldigheter som direkt påverkar boendet.

Det handlar bland annat om att visa hänsyn till Dina grannar så att dessa inte blir störda. Som boende ska man också se till att övriga familjemedlemmar, gäster etc. följer de ordningsregler som finns.

För att visa hänsyn till Dina grannar ber vi Dig därför följa nedanstående ordningsregler. Bestämmelserna här nedan är inte fullständiga vilket innebär att även sådant som inte nämns här kan medföra att man stör sina grannar på ett otillåtet sätt eller på annat sätt missköter sitt boende:

- Spela inte musik så att störning uppkommer för kringboende.
- Du får inte borra eller spika i väggar och dylikt mellan 20:00 – 08:00 under vardagar eller mellan 20:00 – 10:00 under lördag, söndag eller helgdag.
- Undvik störande vattenspolning mellan 23:00 - 06:00.
- Inga föremål får placeras i entréer, trapphus, vinds- eller källargångar.
- Rökning i fastigheternas allmänna utrymmen är inte tillåten. Vidare får Du inte kasta fimpar på marken intill fastigheten eller från balkong.
- Ha tillsyn över Dina husdjur så att dessa inte skadar eller förorenar lekplatser, trädgårdsytor eller utrymmen i fastigheterna. Har Du hund ska denna hållas kopplad inom bostadsområdet och rastning av hund inom föreningens område är inte tillåten. *Se även Hundar.*
- Brandfarligt gods får inte förvaras i källarutrymmen. För garage gäller särskilda regler enligt lag.
- Grillning på balkonger är inte tillåtet. *Se även Balkonger.*
- Parabolantennor, utomhusantennor, skyltar, markiser och dylikt får inte sättas upp utan tillstånd från styrelsen. Du får inte heller placera några föremål på utsidan av balkongen.
- Mata inte fåglar i närheten av fastigheterna.
- Beakta reglerna för miljöhus och sopsortering. *Se även Hushållssopor och/eller Grovsopor.*
- Bollspel mot husvägg, fasad eller port är inte tillåten.

Du kan läsa mer om ordningsregler under de olika kategorierna i denna broschyr.

För tvättstugan finns särskilda regler – *se Tvättstuga.*



Pantsättning

En bostadsrättslägenhet betraktas som lös egendom och kan till skillnad från hyresrätt eller andelsrätt tas i pant för skuld. Vem som helst kan ta ett lån med bostadsrätten som pant under förutsättning att bostadsrättsinnehavaren

medger att bostadsrätten får tas i pant.

Bostadsrättsföreningen är skyldig att så snart man får kännedom om att lägenheten pantförskrivits föra in detta som en notering i lägenhetsförteckningen. Pant som löses ska på samma sätt avnoteras ur lägenhetsförteckningen.

Bostadsrättsföreningen är också skyldig att meddela panthavare om bostadsrättsinnehavaren häftar i skuld till bostadsrättsföreningen med mer än en månadsavgift.

För pantsättning tar föreningen ut en pantavsättningsavgift av pantsättaren med 1 procent av gällande basbelopp vid varje tillfälle för ny eller omförd pantnotering.



Parkering

I vår bostadsrättsförening finns för närvarande 70 garageplatser och 185 P-platser tillgängliga. Tyvärr råder det för närvarande brist på garage och kön för att få tillgång till en plats är därför lång. Vill Du ställa Dig i kö för P-plats eller garage kontaktar Du HSB, lägenhetsadministration på telefon: 08 - 785 30 00.

Styrelsen har nyligen tecknat avtal med parkeringsbolaget Q-Park som regelbundet cirkulerar inom bostadsområdet. Detta innebär också att ny parkeringsautomat för betalning med såväl mynt som de vanligaste betal- och kreditkortet finns på plats.



Bilar som påträffas på bostadsrättsföreningens mark utan giltigt parkeringstillstånd kommer att bötfällas. Från den 1 januari 2012 gäller även förbud mot att parkera buss eller lastbil på besöksparkeringarna.

Porttelefoni



Samtliga portar i vår bostadsrättsförening är utrustade med ett elektroniskt låssystem där Du som boende använder en s.k. tagg för att komma in.

Samtliga taggar är kodade så att man enbart kommer in i de utrymmen som man har behörighet till. Du kan alltså inte använda Din tagg för att ta Dig in i andra portar. Har

Du en blå tagg kommer Du däremot in i samtliga miljöhus för att kunna slänga Dina sopor. Röd tagg (även benämnd som barntagg) ger inte tillträde till källare, tvättstugor eller miljöhus.

Du informerar Dina besökare att vi har porttelefoni och för att komma in i våra portar måste de således knappa in ett av Dig förvalt nummer på panelen som visas här ovan.

1. Dina besökare slår in # följt av det telefonnummer Du som lägenhetsinnehavare valt (mobil eller 08+fast nummer) alternativt lägenhetsnummer (4 siffror). Slår man in lägenhetsnumret kopplas samtalet vidare till det förvalda telefonnumret.
2. Efter att den boende svarat på ovan angivet nummer öppnar denne porten genom att trycka * på sin telefon. OBS! Be Din besökare att inte rycka i dörren förrän det "klickar till". Ett snabbt tryck på * knappen räcker! Vill Du inte öppna lägger Du bara på luren.
3. Dörren är nu uppställd under ca.10 sek.
4. Vill Du ändra telefonnummer kontaktar Du styrelsen alternativt lägger en lapp i brevlådan till Expeditionen på Sikvägen 47.

Behöver Du nya taggar kan Du besöka vår expedition under våra öppettider (*Läs under Expedition*) alternativt mejla in Din beställning. Dina nya taggar levereras normalt inom ett par dagar i Din brevlåda och kostnaden påförs Din ordinarie avi.

Läs mer under Taggar

R

Renovering av kök

Dags för ett lyft i köket? En stor del av renoveringen kan du sköta själv, men en del saker är det säkrast att anlita en fackkunnig hantverkare för att göra. Oavsett om Du bara vill fräscha upp lite eller riva ut rubbet, här ser Du vad som gäller.

El

Det lönar sig att låta en elektriker gå igenom hela köket vid en renovering. Då kan Du på ett säkert sätt få spotlights och nya uttag precis där Du vill ha dem. Låt elektrikern sköta all installation av fast el.

Diskmaskinen

Att byta och koppla in en diskmaskin kan man klara själv om rören är förberedda. Tänk på att när maskinen monteras ska den stå på en tät »balja« så att det märks om det blir ett läckage, och vattnet rinner ned bakom maskinen utan att man ser det. Detta är som regel ett krav för att försäkringen ska gälla vid vattenskador orsakade av diskmaskinen.
Vill du vara säker, ta hjälp.

Kakel

Du kan kakla i köket själv. Här finns inga regler för våtskikt som i badrum, men tänk på att Du måste ha kakel eller annat brandsäkert material mellan spisen och fläkten.

Kyl och frys.

I de flesta fall kan Du byta kyl och frys på egen hand. De är inkopplade med vanlig stickkontakt. Om Du behöver nya uttag ska du anlita en elektriker.

Golv och skåp.

Du kan lägga in ett nytt golv på egen hand. Om Du lägger ett parkettgolv, så tänk på att först täcka med en steg-dämpande plast. Annars ekar det ned till grannen under. Nya köksskåp kan Du också bygga själv. Det är inget som kan bli en fara för resten av huset om Du misslyckas.

Fläkt

Om det finns ett eluttag som passar kan Du byta kolfilterfläkten själv. Du får under inga omständigheter koppla en fläkt till ventilationssystemet. Ventilationer fungerar olika och om Du har otur får grannen Ditt matos in till sig. Ta gärna hjälp av en fackman när Du fått klartecken från föreningen.

Vatten och avlopp

Du kan själv rensa och byta vattenlås. I avloppsledningen finns inget tryck så risken för olyckor är minimal. Ska Du byta blandare, rör eller hela diskbänken rekommenderas däremot att Du anlitar en rörmokare. Ledningarna är utsatta för höga tryck och en olycka kan orsaka skador på huset.

Spis

En elektrisk spis kan Du byta själv om eluttag finns på plats. I äldre lägenheter kan spisen vara fast och då måste uttaget bytas av en elektriker.



Reparationsfond

I föreningen finns en fond för inre underhåll av lägenheterna men där finns för närvarande inga avsatta medel. Vi rekommenderar att man själv reserverar medel för framtida underhåll eller utbyte av exempelvis kyl, frys, spis etc.



Seniorklubb

Vi har en mycket engagerad och aktiv seniorklubb i föreningen. De kallar sig Fiskarna och här finns medlemmar från såväl vår egen bostadsrättsförening som från de närliggande föreningarna Gösen, Laken & Siken. De anordnar studiebesök, resor till olika intressanta platser, julresor med julbord med mera. Tillsammans spelar man boule och under sommarkvällarna ser Du dem ofta runt grillplatserna i vårt område. Det bjuds på sång, mat och övrigt som hör till trevliga sommarkvällar.

Inbjudan till alla aktiviteter sätts upp i portarna samt på miljöhus.

Vill Du komma i kontakt med Fiskarna ringer Du:

Kerstin Löfgren (Ordförande): 08-712 40 50

Agneta Forsberg (Sekreterare): 0704784533

Du kan också maila Fiskarna på följande adress:
nenga@comhem.se



Stadgar

Stadgarna, som grundar sig på HSB's grundstadgar, har kompletterats/ändrats i enlighet med stämmodirektiv. Dessa delas ut till samtliga boende. Har Du inte tagit del av dessa finns extra exemplar att hämta på styrelsens expedition under ordinarie öppettider.



Styrelsen

Styrelsen i vår förening består av 10 ordinarie ledamöter och 3 suppleanter, varav 1 HSB ledamot och 1 HSB suppleant. Det är Du och Dina grannar som med hjälp av en tillsatt grupp, valberedningen, utser styrelsen på den årliga föreningsstämman. Styrelsens uppdrag är att leda bostadsrättsföreningens arbete och ansvara för förvaltningen av hus och mark.



I förvaltningen ingår både små och stora arbetsuppgifter och eftersom styrelsemedlemmarna oftast inte är specialister bör de inte göra allt själva. Därför köper många styrelser in sin förvaltning.

Det är valberedningens uppgift att se till att styrelsen fungerar bra. Saknas det någon typ av person eller kanske någon speciell kunskap är det valberedningens uppgift att ta fram en sådan kandidat till nästa föreningsstämma.

Styrelsemöten är inte öppna annat än i de fall styrelsen själv väljer att bjuda in någon som inte redan sitter i styrelsen. Det kan till exempel förekomma vid upphandlingar, anbudsförfaranden eller då man behöver någon form av kompetens som inte redan finns inom styrelsen.

Protokoll från styrelsemöten är inte offentliga handlingar (till skillnad från det årliga stämmoprotokollet) och varje styrelsemedlem har tystnadsplikt i frågor som diskuteras under styrelsemöten. Styrelsemedlemmar får inte heller diskutera frågor som rör enskild medlem.

Styrelsen får inte genomföra några större ombyggnader eller förändringar utan godkännande från föreningsstämman som i regel äger rum några månader efter räkenskapsårets slut. Som medlem i föreningen får Du en kallelse i god tid i förväg där det också framgår vad som kommer att diskuteras.

Det är på föreningsstämman Du som lägenhetsinnehavare har möjlighet att påverka större beslut som direkt eller indirekt rör Ditt boende. Väljer Du att avstå har Du däremot försummat Din röst.

Det är personerna i styrelsen Du ska kontakta om Du har frågor eller synpunkter på Ditt boende. Aktuella styrelsemedlemmar och deras kontaktuppgifter finns anslaget i varje port, samtliga miljöhus och på vår hemsida.

Du har också möjlighet att träffa delar av styrelsen under de tider vi har expeditionen öppen.

För mer information se Expedition eller Hemsida.

Städning

Trappstädningen sköts av ett städbolag. Vi vill göra Dig uppmärksam på att torkmattor eller liknande inte får ligga i trapphuset utanför Din dörr. Torkmattor i entréerna hyrs in endast under vinterhalvåret.

Trapphusen städas 1 gång per vecka med komplettering av ytterligare 1 gång på samtliga entréplan under vinterhalvåret.



Störningsjour

Störningsärenden sköts av Bevakningsassistans som Du når på telefon:

08 – 798 60 65.

Försök alltid tala med Din granne om Du upplever störningar innan Du ringer till Störningsjouren – i regel brukar det räcka att säga till att störningen orsakar Dig eller Dina grannar problem.

OBS! Om Störningsjouren efter anmälan finner att en störning ägt rum är det Du som orsakat störningen som blir debiterad för uttryckningskostnaderna.

Likväl kan Du som anmälare bli debiterad om Störningsjouren finner att störning ej föreligger.



Taggar

Har familjen utökats, har Du tappat bort eller förlagt Dina taggar?

Oavsett vilket kanske Du behöver komplettera med nya.

Det ordnar vi lätt – Kom ner under våra ordinarie expeditionstider och beställ Dina nya taggar.

Det finns 2 typer av taggar – röd eller blå.

Med blå tagg kommer Du i alla de utrymmen Du har behörighet till medan röd tagg (även kallad barntagg) ger en begränsad tillgång till port och cykelrum – ingen annanstans.

För ordinarie köp av tagg betalar Du:

Blå Tagg – 150 kr

Röd Tagg – 100 kr



Du kan också köpa en så kallad ersättningstagg. Då betalar Du en något lägre summa men då krävs att Du har numret på den tagg Du förlorat. Detta för att vi i vårt system ska kunna spärra aktuell tagg och därmed göra den obrukbar.

Pris för ersättningstagg:

Blå Tagg – 100 kr

Röd Tagg – 50 kr

Beställningen lämnas in på vår expedition, Sikvägen 47.

Du kan också mejla in Din beställning till

brf.gaddan@comhem.se.

Ange tydligt vad Du vill köpa samt lägenhetsnummer, port och namn. Vi meddelar HSB Ditt köp och kostnaden påförs därefter avgiften/hyran på Din lägenhet. Taggarna levereras inom ett par dagar i Din brevlåda.

Tvättstuga

Det finns 2 tvättstugor i föreningen. Den ena i långhuset 29-45 med ingång på gaveln under 29:an, den andra i hus 57-61 med huvudingång på baksidan.

För att få tillgång till tvättstugan krävs att Din blå tagg är kodad för detta. Saknar Du tillgång och vill utnyttja våra tvättstugor kontaktar Du styrelsen.

I varje tvättstuga finns ett antal vanliga tvättrum, grovtvättstuga samt tvättrum för allergiker. Allergitvättstugan har en tvättmaskin gjord för automatsdosering av speciella, parfymfria tvätt- och sköljmedel. I denna tvättstuga får Du inte vistas om Du har pälsdjur eller andra allergiframkallande objekt.

För att boka tvättrum använder Du de elektroniska bokningscentraler som finns i tvättstugan eller så bokar du online via vår hemsida - tvättstugebokning. För att kunna boka online krävs användarnamn och lösenord som styrelsen hjälper Dig med. Du kan inte boka flera pass i följd.

Följande bokningspass gäller för tvättstugan,
Sikvägen 29:

Bokning sker i 4 timmars pass.

06:00 – 10:00
10:00 – 14:00
14:00 – 18:00
18:00 – 22:00

Följande bokningspass gäller för tvättstugan,
Sikvägen 59:

Bokning sker i 3 timmars pass.

07:00 – 10:00
10:00 – 13:00
13:00 – 16:00
16:00 – 19:00
19:00 – 22:00

Tvättstugeregler

Då tyvärr alltför många har hört av sig till styrelsen efter att ha agerat "städare" i tvättstugorna har vi tvingats ta fram några grundläggande regler som ska följas vid användande av våra gemensamma tvättstugor.

- Tvättmaskinerna ska torkas av och eventuella rester av tvätt och sköljmedel ska tas bort. (Grannen som kommer efter kan vara allergisk mot Din tvätt och/eller tvättmedel).
- Torktummlaren ska torkas av och luddfiltret ska göras rent.
- Mangeln ska köras till det läge där duken är helt ute för att undvika att den blir fuktskadad. Därefter ska mangeln torkas av.
 - Bänkar torkas av efter användning.
- Golvet ska sopas och vid behov våtmoppas efter varje tvättpass.
- Tvättvagnar och städutrustning får absolut inte avlägsnas från tvättstugan.





Underhåll

Du svarar själv och på egen bekostnad för det inre underhållet och de reparationer som behövs i lägenheten. Föreningen svarar för det mesta av allt yttre underhåll samt husets installationer av vatten, värme, el och ventilation.

Du som bostadsrättsinnehavare avgör själv när det är dags att måla om, byta ut spisen, lägga in parkettgolv, tapetsera eller utföra andra förbättringar i Din lägenhet. Vill Du göra större förändringar i lägenheten, till exempel flytta väggar, måste Du ha styrelsens tillstånd.

Till det inre räknas bland annat rummets väggar, golv och tak, inredning i kök, badrum och i övriga utrymmen tillhörande lägenheten, glas i fönster och dörrar, lägenhetens ytter- och innerdörrar. Ledningar och övriga installationer för vatten, värme, gas, ventilation och el till de delar som befinner sig inne i lägenheten och inte är stamledningar.

Till det yttre räknas bland annat stamledningar för avlopp, värme, gas, el, vatten, målning av yttersidorna av ytterfönster och ytterdörrar samt rökgångar och ventilationskanaler.

Kontrollera föreningens stadgar om Du vill veta mer.

En del av Din månadsavgift till föreningen avsätts för det yttre underhållet och på föreningsstämman beslutas om ny-, till- eller ombyggnad av fastigheterna.



Underhållet av fastigheten är så viktigt att den har en särskild paragraf i stadgarna och i styrelsens uppgifter ingår också en årlig besiktning.

Uppvärmning

Uppvärmningen av våra fastigheter sker från Vattenfalls fjärrvärmeverk. Samtliga radiatorer ska vara försedda med termostatregerare. I årsredovisningen kan Du se hur mycket det kostar att värma upp våra fastigheter.

Vi jobbar ständigt för att få ner alla driftskostnader inom föreningen.



Valberedning

En valberedning tillsätts på stämman med uppgift att hitta nya, intresserade kandidater till kommande styrelseuppdrag.

Överlåtelse

Styrelsen, som beviljar medlemskapet i bostadsrättsföreningen, prövar om köparen uppfyller de krav som finns i lag och stadgar. Exempelvis ska en medlem kunna fullgöra sina ekonomiska förpliktelser gentemot föreningen.

Styrelsen får däremot inte vägra medlemskap med hänvisning till att han eller hon inte är svensk medborgare, kommer från ett visst land eller saknar förmögenhet.

Det är dock tillåtet att vägra juridiska personer medlemskap i en bostadsrättsförening. Villkoret för att ditt köp av bostadsrätten ska bli giltigt är att du blivit antagen som medlem.



Övernattningslägenhet

Föreningen har en övernattningslägenhet/gästlägenhet. Är man medlem i föreningen kan man vid behov hyra denna.

Lägenheten hyrs ut under maximalt 7 dygn per tillfälle och bokning ska göras **senast** 3 dagar innan lägenheten ska tillträdas.

I lägenheten finns 2 separata rum för uthyrning vilket innebär att 2 familjer kan bo där samtidigt. Kök och dusch är gemensamt för de båda lägenheterna.

Rummen är inredda enligt följande:

RUM 1

Ett rum med 2 sängar, lämpligt för 2 personer.

Kostnad: 150 kr/natt.

RUM 2

Ett rum med 2 sängar, lämpligt för upp till 4 personer.

Kostnad: 200 kr/natt.

Bokning görs enklast genom att mejla till uthyrning.gaddan@comhem.se

Alternativt kan Du lämna en lapp i brevlådan till expeditionen på Sikvägen 47. Bokningen blir giltig först då Du fått en bekräftelse från vår bokningsansvarige.

I Din bokningsförfrågan ska Du ange vilket/ vilka rum Du önskar hyra, tidpunkt, Ditt namn och Din adress, lägenhetsnummer samt ett telefonnummer där vi kan nå Dig.

Det är Du som bostadsrättsinnehavare/hyresgäst som bokar och ansvarar för att Dina gäster följer föreningens ordningsregler. Kostnaden debiteras Din nästkommande kvartalsavi.

Det är inte tillåtet att röka i lägenheten och Du får under inga omständigheter medföra pälsdjur.

Lägenheten är belägen på Sikvägen 38, 2 tr. Tillträde sker klockan 16:00 och den ska vara städad och utrymd senast klockan 12:00 på utträdesdagen.

Du eller Dina gäster håller själv med sänglinne, toalettpapper etc.

Följande regler gäller i lägenheten:

- Dammsug rummet Du hyrt samt badrum, kök och hall.
- Torka ur kylskåp, spis, arbetsytor och bord.
- Porslin ska diskas och ställas tillbaka i skåpet.
- Vik ihop täcken och kuddar.
- Inga pälsdjur i lägenheten.
- Rökning är inte tillåten.



Kontaktuppgifter och telefonnummer
till styrelsen hittar Du i samtliga
portuppgångar och miljöhus.

BRF GÄDDAN

Sikvägen 47
135 41 Tyresö

Tel: 08 -798 76 01

Mailadress: brf.gaddan@comhem.se
Websida: www.brfgaddan.se