



Tillsammans skapar vi
en fin boendemiljö!

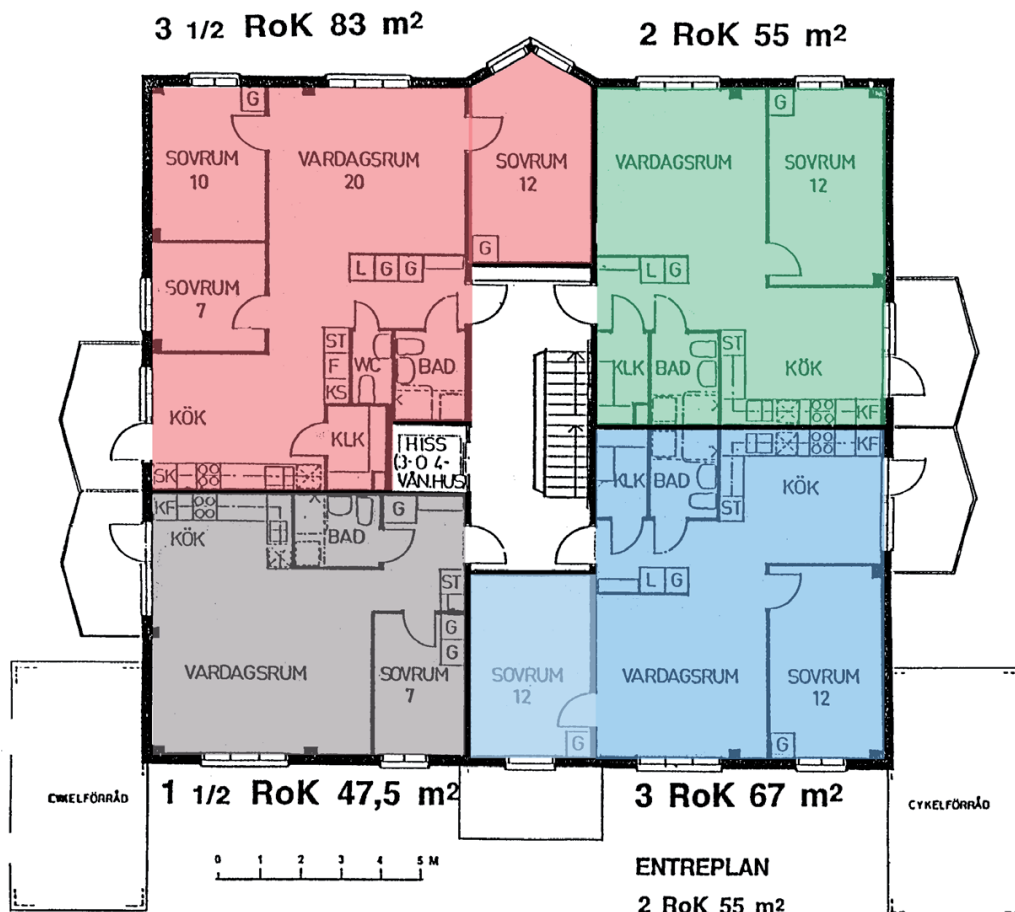
Brf | Medlems-
HAMMARBACKEN | INFORMATION

- Hus M** 2 vån
- Hus L** 3 vån + suterängvån
- Hus K** 2 vån
- Hus E** 3 vån + suterängvån
- Hus J** 2 vån
- Hus F** 4 vån
- Hus H** 2 vån
- Hus G** 4 vån



Situationsplan
Brf Hammarbacken

LÄGENHETSPLANER Normalplan



Brf Hammarbacken informerar

Vad är en bostadsrättsförening?

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening som ska ha styrelse, hålla föreningsstämma, ha revisor. Styrelsen väljs av dig som medlem på föreningsstämman. Alla bostadsrättsföreningar måste ha stadgar. Där beskrivs de grundläggande reglerna för föreningen och ansvarsfördelningen mellan föreningen och föreningens medlemmar.

Att vara styrelseledamot är ett förtroendeuppdrag

Att sitta i styrelsen för en bostadsrättsförening är ett förtroendeuppdrag. Styrelsen är vald av medlemmarna att förvalta föreningens fastigheter och övriga tillgångar. Det är utvecklande och lärorikt att vara med i en styrelse för en bostadsrättsförening, så hör gärna av dig om Du är intresserad av att delta.

Styrelsen ska ta tillvara medlemmarnas intressen. Vilka som är aktuella ledamöter framgår av anslag i entréplanet i varje hus. Där finns även information om hur Du ska göra när du behöver göra en felanmälan eller om det skulle uppstå en akutsituation.

Styrelsen sammanträder normalt sista onsdagen i varje månad, utom juli och december. Medlem som så önskar, kan då komma till styrelserummet, beläget på Ekebyvägen 36, mellan kl 19.00 och kl 19.30 och där ta upp frågor som är aktuella, direkt med styrelsen. Du kan även nå styrelsen via vår brevlåda i entrén till Ekebyvägen 38 eller via e-post (styrelsen@brfhammarbacken.se). Ytterligare kontaktuppgifter m m kan Du få på vår hemsida (www.brfhammarbacken.se).

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma - som alla medlemmar är välkomna till - hålls under första hälften av juni månad varje år i gemensamhetslokalen, Ekebyvägen 24. Genom att delta på stämman kan Du aktivt påverka föreningens verksamhet. Vid behov kan styrelsen kalla medlemmarna till extra föreningsstämma.

Föreningens ekonomi är god

Detaljer kring vår ekonomi redovisas i den senaste årsredovisningen som Du kan hämta på vår hemsida.

Bofakta

Bostadsrättsföreningen Hammarbacken är belägen i området Ekeby, c:a 1,5 km nordost om Vallentuna centrum. Det gränsar i norr till fyra st punkthus med hyresrätter, i norr mot ett gruppboende för äldre, "Vårdbo", och därefter ängsmark, i väster på andra sidan Ekebyvägen mot en 4H-gård och ett villaområde och i söder mot Hammarbacksskolan.

Bostadsrättsföreningen består av 8 st punkthus byggda år 1992 med varierande hushöjder: 2-, 3- och 4 våningar, samt tillhörande bostadskomplement, 2 st servicebyggnader innehållande tvättstugor, undercentraler och elrum, 11 st carports i ett plan med 88 bilplatser samt 2 st sophus.

Antalet lägenheter är:

1,5 rum och kök	22 st
2 rum och kök	30 st
3 rum och kök	14 st
3,5 rum och kök	22 st

dvs totalt 88 lägenheter.

Cykelförråd finns i anslutning till entréer. Husens läge och antal våningar framgår av situationsplanen, se sidan 2.

Total lägenhetsyta är 5 459 m².

Gatuadresserna är: Ekebyvägen 12, 14, 16, 18, 20, 22, 34 och 38 i Vallentuna.

Fastighetens beteckning är: Vallentuna Ekeby 2:20.



Våra gemensamma utrymmen

Tvättstugor

I området finns två tvättstugor som var och en "servar" fyra hus. Tidsbokningen är uppdelad i en **gul** och en **blå** sida. Färgen på ditt bokningslås avgör till vilken sida du hör. Din "tidbokningsnyckel" ska du ha fått av den tidigare bostadsrättsinnehavaren. Saknar du sådan kan du beställa nytt lås av styrelsen mot avgift.

I varje tvättstuga finns fyra mindre tvättmaskiner, två tumlare, två torkskåp och två manglar, jämt fördelade på gul och blå sida. Där finns även en grovtvättmaskin med tillhörande tumlare. Dessa är gemensamma och kan inte bokas i förväg.

Observera att du måste städa efter dig! **Glöm inte att rengöra maskinernas filter!** Skötselinformation för maskinerna och regler för tvättstugornas nyttjande finns uppsatta i tvättstugorna.

Gemensamhetsplats

Lekplatsen mellan Ekebyvägen 24 och 34 disponerar vi gemensamt med de boende i de fyra hyreshusen. Alla ska hjälpas åt att hålla lekplatsen ren och fin för barnen.



Gemensamhetslokaler

Skyddsrummet på Ekebyvägen 24 används som förningens möteslokal. Medlem kan även hyra denna som festlokal. Med hänsyn till de omkringboende får lokalen endast nyttjas mellan kl 07.00 och 22.00.

I "festlokalen" finns det stolar och bord med plats för c:a 40 personer. Där finns även ett välutrustat pentry för 10 personer som kan hyras separat, med bl a diskmaskin och kaffebryggare. Dock finns där ingen annan ugn än mikrovågsugn.



Därutöver finns det även ett "övernattningsrum", utrustat med fyra sängplatser, kuddar, täcken, klockradio mm.

Observera!

Övernattningsrummet ska vara rökfritt och fritt från pälsbärande husdjur.

Eget sänglinne måste medtagas och även användas!

Är Du intresserad av att hyra någon av dessa lokaler, kontakta "stugvärdin"!

I det andra skyddsrummet finns två hyvelbänkar så att Du under dagtid kan utföra mindre snickeriarbeten och dylikt. Du måste ha med Dig egna verktyg.



Parkeringsplatser

Parkeringsplatser med motorvärmarruttag finns i carportar, en för varje lägenhet. Avläsning av elförbrukning för dessa, görs i senare delen av maj varje år och avgiften ska betalas samtidigt med juli månads månadsavgift. Vid lägenhetsöverlåtelse åligger det säljare och köpare att själva reglera denna avgift. Observera att carportplatsen endast är avsedd för uppställning av personbil/mc, inte som extra förråd eller för förvaring av biltillbehör! Det finns även gott om gästparkeringsplatser runt om i området. Den stora grusplanen vid infarten tillhör också föreningen.

Skötsel av våra gemensamma områden och utrymmen

Vi har gemensamma vår- och höststädningsdagar. Att hålla föreningens områden rena och fina är vårt gemensamma ansvar! Genom att delta i dessa aktiviteter efter egen förmåga, bidrar Du till förbättrad trivsel för oss alla!

Sopsortering

Alla boende i föreningen ska tillämpa sopsortering på så sätt att vi skiljer på hushållssopor, elsopor, grovsopor och returpapper. Vid infarten till vårt område och vid vändplanen mellan Ekebyvägen 16 och 20 finns soprum med rullkärl för hushållssopor och grovsoprum för övrigt skräp och avfall. OBS! Elavfall läggs i elsoprummet vid det nedre grovsoprummet. Där finns även en container för returpapper.



Tömningsintervaller:

Returpapper: 2 - 3 gånger per månad

Hushållssopor: 1 gång per vecka

Elavfall: 1 gång per månad

Övrigt avfall får Du själv lämna till någon av kommunens deponiställen.

Ordningsregler och viktig information

I huvudsak gäller *sunt förnuft* och att alltid *visa respekt* för andra boende. För att både behålla grannsamman och trygga Ditt eget boende, måste Du iaktta/respektera följande:

- Bostadsrättsinnehavare bör teckna hemförsäkring med bostadsrättstillägg.
- På varje våningsplan finns brandsläckare som får användas vid fara.
- Det ska vara tyst mellan kl 22.00 – 06.00. Anpassa ljudnivån från radio, TV och musik. Även på dagtid ska Du ta hänsyn till Dina grannar genom att inte använda träskor inomhus, inte slå i dörrar och tänka på att trapphusen leder ljud mycket bra. Informera Dina grannar i förväg, om Du måste borra i väggar eller tak, så att de kan ”rädda” sig själva och sina husdjur från onödigt lidande.
- Föreningen har försett varje lägenhet med en brandvarnare. Som bostadsrättsinnehavare har Du ansvar att hålla den intakt och testa dess funktion regelbundet, förslagsvis inför 1:a advent.
- Rökning är inte tillåtet i entréer, trapphus, hissar, tvättstugor, carportar eller andra allmänna utrymmen inom föreningens byggnader. Tänk på att balkongrökning kan medföra olägenheter för Dina grannar. Det är inte tillåtet att kasta fimpar från balkong eller fönster.
- Du får inte förändra ventilationsutrustningen ovanför spisen i köket, eftersom den styr ventilationen i lägenheten. Se ”Regler för ombyggnader och renoveringar” och särskilt utdelat informationsblad.
- Till- eller frånluftsdon eller spaltventiler ovanför fönstren får inte blockeras eller sättas igen av något föremål.
- Var rädd om värmen! Uppvärmningen är en stor kostnad för föreningen. Entrédörrarna ska hållas stängda, liksom fönstren i tvättstugorna. Släck belysningen efter Dig i tvättstugorna, på vindar och i cykelrum och – där det går – i andra allmänna utrymmen.

Ordningsregler och viktig information, *fortsättning*

- Rastning av hundar, katter eller andra husdjur är inte tillåtet inom föreningens område. Håll även i övrigt uppsikt över husdjuren så att de inte förorenar t ex lekplatser. Låt dem inte gå lösa i området. Lämna inte Din hund om den i sin ensamhet skäller långa perioder. Givetvis plockar Du själv upp efter Dina husdjur. Tänk på att Du som djurägare ansvarar för den eventuella skada som Ditt husdjur kan orsaka.
- Mata inte fåglar på balkongen! De skräpar ner och resterna lockar till sig råttor och möss.
- P g a brandrisk är det inte tillåtet att grilla med annan grill än el-grill på balkong eller uteplats. Tänk dock på att Dina grannar inte säkert uppskattar os som tränger in i deras lägenheter.
Se separat utdelat informationsblad.
- Parabolantenner får inte fästas i fasad, fönsterkarmar eller på balkongräck, bland annat p g a risk för röt- och/eller korrisionsskador. Parabolantenner ska placeras **innanför** balkongräcket.
- Det är inte tillåtet att skaka mattor på balkonger/uteplatser eller genom fönster.
- Om Du vill förgylla balkongen med blomlådor ska de sättas på balkongens **insida**.
- Det är inte tillåtet att tvätta bilar, motorcyklar eller andra motorfordon inom föreningens område.
- Du får inte ställa barnvagnar, cyklar, sparkar, pulkor eller andra föremål t ex rullatorer i trappuppgångar/entréer. Räddningstjänsten måste ha möjlighet till fri passage i händelse av skada. Dessutom försvåras städning av trapphus och entréer.

Regler för ombyggnationer och renoveringar

- Om Du önskar göra förändringar i Din lägenhet, ska Du lämna in en skriftlig ansökan till styrelsen och därefter invänta styrelsens besked. Arbeten får inte påbörjas innan sådant besked erhållits. Om Du ändå påbörjar arbetena utan sådant skriftligt tillstånd, kan styrelsen kräva att Du återställer de åtgärder som Du vidtagit.
- Till Din ansökan ska Du bifoga detaljerade ritningar samt en ingående beskrivning av hur arbetet ska utföras.
- Vid renoveringar och ombyggnationer ska lag, myndighetsnormer, branschnormer och råd följas.
- Bostadsrättsföreningen förbehåller sig rätten att vidta besiktning på bostadsrättsinnehavarens bekostnad före, under och efter ombyggnation eller renovering, om föreningen finner det påkallat.

Andrahandsupplåtelse

Du kan ges rätt att hyra ut om Du har *beaktningsvärda skäl*, t ex studier eller arbete på annan ort, vård av nära anhörig i dennes hem under viss tid eller motsvarande. Om styrelsen godkänner Din skriftliga ansökan angående andrahandsupplåtelse, beviljas den för högst ett år i taget till en i förväg namngiven hyresgäst. Beviljad andrahandsupplåtelse medger inte att andrahandshyresgästen byts ut under löpande hyresperiod.

Om så är fallet måste Du inkomma med ny ansökan.

Bredband & bredbandstelefonti

Bredband och bredbandstelefonti är framdraget till samtliga lägenheter i föreningen. Du har därför möjlighet att koppla in Dig på bredbandet, som har hastigheten upp till 100 Mb såväl ”up” som ”down”. För närvarande ingår avgiften för bredbandet i månadsavgiften. Du kan även teckna individuellt avtal om bredbandstelefonti.

Kabel-TV

Alla våra lägenheter är anslutna till ett kabel-TV nät. Vår kabel-TV-leverantör tillhandahåller ett basutbud av TV-kanaler, som kan variera från tid till annan. Mot avgift kan Du själv ordna så att Du ansluts till annan kabel-TV leverantör. Ytterligare information om detta finns på föreningens hemsida och även på våra anslags-tavlor.

Utdrag ur föreningens stadgar

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

28 §

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick. Detta gäller även marken, om sådan ingår i upplåtelsen.

Bostadsrättshavaren ansvarar bl. a för

- rummens väggar, golv och tak samt underliggande fuktisolerande skikt.
- inredning och utrustning i kök, badrum och övriga utrymmen i lägenheten såsom ledningar och övriga installationer för vatten, avlopp, värme, gas, ventilation och el (inkl. proppskåp) till de delar dessa befinner sig inne i lägenheten och inte är en ledning som tjänar fler än en lägenhet,
- glas och bågar i lägenhetens ytterfönster, innanfönster och på eventuellt inglasad balkong
- lägenhetens ytter- och innerdörrar
- svagströmsanläggningar
- målning av vattenradiatorer, kall- och varmvattenledningar

För reparation på grund av brand- eller vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast om skadan uppkommit genom

1. han/hennes egen vårdslöshet eller försummelse, eller
2. vårdslöshet eller försummelse av
 - a. någon som hör till hans eller hennes hushåll eller som besöker honom/henne som gäst
 - b. någon annan som han/hon har inrymt i lägenheten eller
 - c. någon som för hans/hennes räkning utför arbeten i lägenheten

För reparation på grund av brandskada som uppkommit genom vårdslöshet eller försummelse av någon annan än bostadsrättshavaren själv är dock denne ansvarig endast om han/hon brustit i omsorg eller tillsyn.

Detta stycke gäller i tillämpliga delar om det finns ohyra i lägenheten.

Bostadsrättshavaren är skyldig att omgående anmäla fel och brister avseende sådant underhåll som föreningen svarar för.

Bostadsrättsföreningen ansvarar bl. a för

- ventilationsdon • vattenradiatorer med ventiler och termostat dock ej målning
- målning av yttersidor av ytterfönster och ytterdörrar
- springventiler
- ledningar som tjänar fler än en lägenhet och inte befinner sig inne i lägenhet

Föreningen kan genom beslut på föreningsstämma åta sig att utföra sådant underhåll som bostadsrättshavaren ska svara för enligt denna paragraf. Ett sådant beslut kan endast avse åtgärd som föreningen avser att vidta i samband med större underhåll eller ombyggnad och berör bostadsrättshavarens lägenhet. Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller det finns risk för omfattande skador på annans egendom och inte efter tillsägelse avhjälper bristen så snart som möjligt, får föreningen avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

29 §

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd utföra åtgärder i lägenheten som innefattar

1. ingrepp i bärande konstruktion
2. ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme, gas, vatten, ventilation eller
3. annan väsentlig förändring av lägenheten Styrelsen får inte vägra att medge tillstånd till en åtgärd som avses i första stycket om inte åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen.

30 §

När bostadsrättshavaren använder lägenheten skall han/hon se till att de som bor i omgivningen inte utsätts för störningar som i sådan grad kan vara skadliga för hälsan eller annars försämra deras bostadsmiljö att de inte skäligen kan tålas. Bostadsrättshavaren skall även i övrigt vid sin användning av lägenheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utanför huset. Han/hon skall rätta sig efter de särskilda regler som föreningen i överensstämmelse med ortens sed meddelar. Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att dessa ålägganden fullgörs också av dem som han/hon svarar för enligt 28 § 3 stycket. Om det förekommer sådana störningar i boendet som avses i första stycket första meningen, skall föreningen ge bostadsrättshavaren tillsägelse att se till att störningen omedelbart upphör. Andra stycket gäller inte om föreningen säger upp bostadsrättshavaren med anledning av att störningarna är särskilt allvarliga med hänsyn till deras art eller omfattning. Om bostadsrättshavaren vet eller har anledning att misstänka att ett föremål är behäftat med ohyra får detta inte tas in i lägenheten.



Vi önskar dig ett bra boende i Brf Hammarbacken -
Tillsammans skapar vi en fin boendemiljö!

Styrelsen

Ev synpunkter på denna informationsfolder lämnas till styrelsen.

Brf Hammarbacken - Ekebyvägen 38 - 186 34 Vallentuna