#  2016-06-01

#  VÄLKOMMEN TILL

#  BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

#  MÖRBY 15

För att vi skall få ett trevligt boende finns en del saker som vi bör tänka på för oss som bor inom bostadsrättsföreningen. Att bo i bostadsrätt innebär att vi ingår i en gemenskap av människor med samma intresse för sitt boende. Tillsammans äger och förvaltar vi husen där vi bor och tillsammans gör vi vårt boende ännu mer trivsamt. Genom att följa trivsel- och ordningsreglerna kan såväl gammal som ung bidra till den goda gemenskapen i vår förening.

Detta för att vi skall trivas tillsammans i vår förening !

Här nedan får du lite info om våra trivsel- och ordningsregler samt lite allmänna tips och svar på vanliga frågor. Du hittar även en massa nyttig information på föreningens hemsida.

# Trivsel- och ordningsregler

**Badrum, renovering**Om en medlem vill rusta upp sitt badrum är fuktskyddet det absolut viktigaste. Kontakta alltid styrelsen innan renovering påbörjas. Om du vill byta något ytskikt i badrum (golv eller vägg) måste du först ha tillstånd från styrelsen. Tillstånd ges endast om arbetet ska utföras av en auktoriserad firma.
Målning och tapetsering i lägenheten ansvarar innehavaren själv för. Arbetet ska utföras ”fackmannamässigt”.Ansökningsblanketter finns på hemsidan.

**Balkonger/uteplatser**Du får måla ditt balkonggolv, förutsatt att du sedan underhåller det och att arbetet utförs på ”fackmannamässigt” sätt. Balkonglådor får endast sättas upp på insidan av balkongen. Mata inte fåglar från balkong eller fönster. Om du skall hänga tvätt på balkongen är det viktigt att det inte verkar störande och att vatten inte rinner ner på grannens balkong, inte heller vid vattning av blommor. Övrig förändring av balkongen/uteplatsen ex.uppsättande av skärmar ,parabolantenn eller liknande kräver styrelsens medgivande.

Grillning är tillåtet med el- och gasolgrill ( ej med lavasten).Kolgrill är av brand- och miljöhänseende förbjudet inom Brf Mörby15.Vid grillning bör man se till att det inte osar för mycket och att grillen är anpassad till att minska osandet, styrelsen kan hjälpa till med att rekommendera grill om någon medlem känner sig osäker. Om man väljer gasolgrill, rekommenderas inte större gasolflaska än P11 ( 26 L ) Se även info om gasol under Säkerhet.

**Mattor** skakas och piskas på piskställningen på gården, inte från balkongen.

Uteplatsen som tillhör marklägenheterna begränsas av den plattbelagda ytan och får inte utökas, men alla gräsytor är gemensamma och får användas utan att för den skull störa grannar. Dock skall vi alltid återställa efter oss när vi t.ex. har ställt ut möbler o.dyl., detta är viktigt för bl.a vår trädgårdsentrepenör så att gräsytan är fri vid gräsklippning.

Tänk på att inte mata fåglar inom vårt område. Rester av fågelmat kan locka råttor till våra hus.

 LÅT BALKONGEN/UTEPLATSEN BLI UTERUMMET DÄR VI TRIVS OCH KOPPLAR AV !

**Barnvagnar och rullatorer**Får av brandskäl ej ställas upp i hall eller i trapphus.

**Brand och säkerhet**Inne i lägenheten är det den boende själv som ansvarar för att det finns brandvarnare installerad och att den fungerar.
**Brandmyndigheten och föreningens försäkringsbolag tillåter inte att vi förvarar privata tillhörigheter i entréer eller trappuppgångar.**

**Cyklar**

I varje hus finns det ett cykelrum för förvaring av cyklar/barnvagnar/rullatorer. Utanför hus 23 finns även ett cykelställ för uppställning av cyklar. Skrotcyklar, cyklar som är trasiga och ej funktionsdugliga får inte förvaras i cykelutrymmen.

**Förråd**Till varje lägenhet hör ett förråd i källarplan med samma nummer som lägenheten. Där får inga brännbara vätskor förvaras. Inte heller motorcykel, moped eller vespa, som måste förvaras i särskild lokal, skild från flerfamiljshusen.

**Gården**Vi har en trivsam boendemiljö med en blommande innergård. Vår gård ska vara fri från motorfordon. Området har stora gräs- och grusytor, där vi inte vill att husdjur ska uträtta sina behov.

**Husdjur**För hundar gäller den kommunala regeln om kopplingstvång, och att avföring ska tas upp. Hund och katt hålls i koppel och rastas utanför gården.

**Musik, party, störande ljud**

Normalt skall ”frid råda” både inomhus och på gården mellan 22.00 – 07.00.Om ni har planerat in en fest eller några andra trevligheter är det bra om ni innan festen informerar era grannar eller sätter upp en lapp i porten att ni skall ha fest.

Slagborrning,och borrning i vägg samt användande av tvättmaskin och torktumlare är inte

tillåtet mellan 22.00 – 07.00

**Ombyggnad**Om man vill bygga om i sin lägenhet måste man först få tillstånd från styrelsen, för att undvika att ombyggnationen medför skador på eller risker för fastigheten. Ansökningsblankett finns på hemsidan.

**Parkeringsplatser**På föreningens fastighet finns 23 parkeringsplatser, samtliga med motorvärmaruttag. Därutöver har föreningen 1 parkeringsplats för handikappade samt 3 platser för gästparkering

belägen på Frejgatan och är skyltad med **Endast för Brf Mörby 15**

Gästparkeringen är till för våra gäster och skall därför ej användas av oss boende.

**Parkering på gårdsplanen är förbjuden.** Tillfällig parkering är endast tillåten för i- och urlastning. Sjuktransport, flyttbilar och taxi äger rätt att parkera den tid som behövs för uppdraget. Om du på grund av skrymmande eller tungt gods måste åka upp på gårdsplanen – se till att uppställningstiden blir så kort som möjligt.

**Port och trapphus**

Se till att portdörren går i lås efter dig vid in- eller utpassage till huset. Detta är ett enkelt sätt att minska risken för att få oinbjudna gäster. Enligt brandmyndigheten får cyklar, barnvagnar m.m. ej förvaras i port eller trapphus då dessa är klassade som utrymningsväg vid brand. Detta gäller också dörrmattor, soppåsar och annat gods utanför lägenhetsdörrar.

**Rökning**Rökning är absolut förbjuden i alla gemensamma lokaler i föreningen. Undvik rökning från balkonger eller uteplatser då detta kan förorsaka irritation för boende ovanför.

**Sopor/miljöfarligt avfall**Brf Mörby 15 är en miljömedveten förening. Vi sorterar matavfall i speciella påsar och lägger det i separat container i sophuset.
I sophuset lägger vi övrigt hushållsavfall och sorterar vårt avfall efter anvisningarna på dörr resp. vägg i sophuset.
Tidningar och pappersförpackningar samt glas, metallförpackningar,
plast och batterier lägger vi i behållare vid miljöstationen vid Alkärrsplans grillkiosk , **aldrig i sophuset**.
Något grovsoprum finns inte utan de boende får själva transportera bort sina **grovsopor, kemikalier, färgburkar och div. avfall från ombyggnation i lägenheterna** till SRV återvinningscentral, Åkervägen 11, Hammarhagens industriområde ,tfn 08-608 90 14. **Dessa saker får under inga omständigheter ställas i sophuset !!!**
Tänk på att producentansvaret gäller, vilket innebär att du som konsument har rätt att lämna motsvarande gammal vara i butiken, där du köper en ny, t ex cd-spelare, skrivare, dator, kyl- och frys, m m.

**Störande ljud**På natten, mellan kl. 22 och 07, ska det vara tyst. Ska du någon gång ha en fest som kan komma att störa senare än kl. 22, bör du informera dina grannar i förväg och ta hänsyn till vad de säger.
Om du anser att någon av dina grannar inte visar tillräckligt mycket hänsyn; försök i första hand att prata med grannen direkt när det sker. Hjälper inte det så lämna en skrivelse till styrelsen med beskrivning av vad som har inträffat, samt datum och klockslag. Detta behövs, eftersom styrelsen är ansvarig för att se till att de gemensamma reglerna respekteras.
Spela instrument, lyssna på musik och TV med måttlig ljudvolym. På sommaren har man ofta dörrar eller fönster öppna, och då får man tänka på att ljudet hörs ännu mera och på längre håll. Ta hänsyn till dina grannar.

**Säkerhet**

Lämna inte ut portkoder till obehöriga. Fyrverkeripjäser får inte avskjutas från eller mot balkong.

Meddela alltid till styrelsen om du upptäcker något som du anser vara en säkerhetsrisk.

**Övernattningslokal**I entrén vid hus 21 finns föreningens övernattningslokal för medlemmarnas gäster. Se anslag i porten eller på hemsidan vem du ska kontakta. Hyra av lokalen faktureras i efterskott. Du som hyr lokalen ansvarar för att den städas och återställs i samma skick som den togs i bruk. Lokalen används även av styrelsen för styrelsemöten.

 **TÄNK PÅ:**

#  Visa alltid hänsyn till dina grannar !

**Varje lägenhetsinnehavare ansvarar för att övriga personer i hushållet och**

**besökande gäster följer våra ordningsregler.**

**Synpunkter på eller frågor om föreningens trivsel- och ordningsregler kan**

**framföras till styrelsen.**

**Vi i styrelsen är till för att hjälpa och bistå alla medlemmar på bästa möjliga sätt för att vi skall ha ordning och trivas tillsammans i vår**

**förening !**

# ALLMÄNA TIPS OCH NYTTIG INFORMATION

# ****Affischering** Affischer får ej sättas upp i föreningens utrymmen. Infoblad från föreningen eller från medlemmar får tejpas upp på träpanelen vid entrédörrarna i resp.hus. Tänk på att inte klistra upp något på glasrutorna då märken efter tejp syns efter att infobladen avlägsnats.**

**Andrahandsuthyrning**En bostadsrätt upplåts med syftet att bostadsrättshavaren själv ska bo permanent i lägenheten. Ibland kan det uppstå situationer när man inte kan bo i lägenheten under en period, t ex vid arbete eller studier på annan ort. Bostadsrättslagen reglerar i vilka fall andrahandsuthyrning kan, respektive ska, beviljas. Generellt är föreningen mycket restriktiv med andrahandsuthyrningar, eftersom andrahandshyresgäster sällan har känsla för vår gemensamma förening. Utifrån bostadsrättslagen och stadgarna måste styrelsen i varje enskilt fall bevilja, alternativt avslå, en andrahandsuthyrning. Avslag kan överklagas till hyresnämnden.

**Ansvar för och förvaltning av fastighet och lägenhet**Huvudregeln är att man som medlem i föreningen svarar för skötseln av sin egen lägenhet, medan föreningen svarar för att fastigheten fungerar och underhålls. Även inom lägenheterna svarar föreningen för vissa åtgärder, särskilt vad gäller värme och vatten. Gränsdragningen inom dessa områden kan lätt bli föremål för missförstånd. För att undvika detta hänvisas till Bostadsrätterna [www.bostadsratterna.se](http://www.bostadsratterna.se) samt föreningens stadgar. Som medlem är man skyldig att notera skador eller brister så att de blir åtgärdade, antingen de hör till det egna ansvaret att åtgärda eller till föreningens område.
Upptäcker du skador eller brister inom föreningen, i din lägenhet eller i gemensamma lokaler, ska detta omedelbart anmälas till styrelsen för att skadan inte ska förvärras. Vid ev. plötsligt, mer omfattande vattenläckage som inträffar utanför kontorstid, får man själv ringa Ösmo rörjour, om det inte går att få tag på någon styrelsemedlem att rådgöra med. Ösmo Rör AB har jourtelefon 08-52030003. I ordningsärenden ringer du som vanligt larmnumret 112.

**Bostadsrättsförening**En bostadsrättsförening är som ett företag, som alla vi medlemmar äger varsin del av. Vi måste ha en styrelse som förvaltar föreningen/företaget och ser till att löpande renoveringar och ombyggnader blir gjorda. Det är styrelsens uppgift och skyldighet att ta hänsyn till vad som är bäst för föreningens skötsel och ekonomi - inte vad som är bäst ur vars och ens privatekonomiska synpunkt. Som bostadsrättinnehavare löper man risk att drabbas av höjd avgift till följd av stora utgifter för föreningen.
Föreningen har avtal med BARAB för ekonomisk förvaltning.

**Disk- och tvättmaskiner**

Du ansvarar själv för disk- och tvättmaskiner i bostadsrätten, både vad gäller installation och underhåll. Föreningens bostadsförsäkring omfattar de skador hos dig, hos grannar och i själva fastigheten som kan uppstå om det råkar bli läckage eller översvämning.

**Droppande/rinnande kranar och toaletter**Meddela snarast ansvarig person i styrelsen.

**El**Elcentral för din lägenhet finns i lägenhetens hall. Elabonnemanget ordnar du själv med valfritt energibolag och avläsning kan ske med automatik.

**Energi**Föreningen får energi från bergvärme och återvinning av frånluft med tillskott av energi från värmepanna (el )

**Felanmälan**Upptäcker du några skador eller brister inom föreningen, i din lägenhet eller i gemensamma lokaler, anmäl detta omedelbart till någon i styrelsen för att skadan inte ska förvärras. Vid ev. plötsligt, mer omfattande vattenläckage som inträffar utanför kontorstid, får man själv ringa Ösmo rörjour, om det inte går att få tag på någon styrelsemedlem att rådgöra med. Rörfirman har jourtelefon 08-520 30003.

**Filter till fönster**

Varje år delas ventilationsfilter ut som resp. lägenhetsinnehavare själv får byta ut. Instruktioner hur man byter finns under Miljöfrågor/Ventilation på vår hemsida.

**Föreningsstämma - organisation**
Föreningens högsta beslutande organ är stämman.
En gång per år har vi ordinarie föreningsstämma som skall hållas före juni månads utgång, vanligtvis sker detta dock under mars/april. På stämman går vi igenom föregående års räkenskaper och verksamhet. Styrelsen svarar för besluten i fråga om fastighetsförvaltning, medlemsfrågor m.m. mellan ordinarie föreningsstämmorna. Ny styrelse väljs, och beslut fattas om förslag som framförts från styrelsen eller av enskilda medlemmar. Enskild medlems förslag kallas motion och ska inlämnas skriftligt till styrelsen i så god tid att ärendet kan tas upp i kallelsen till stämman.
Man närvarar och röstar vid stämman enligt regler i stadgarna. Reglerna brukar också återges i kallelsen och huvudregeln är en röst per lägenhet. Medlem som inte själv kan delta har rätt att sända en annan medlem som ombud, som uppvisar en påskriven fullmakt (maximalt får ett ombud representera en medlem). Fullmakt bifogas kallelsen till stämman.
Årsberättelsen delas ut till alla medlemmar inför stämman. Där kan man se utfallet av föreningens ekonomi under året. Årsberättelsen tas med till stämman. Extra stämma hålls för vissa typer av ärenden, om styrelsen anser att det behövs eller om ett visst antal medlemmar begär det. Den exakta beslutsordningen finns att läsa i Brf Mörby 15´s stadgar.

**Förvaltning /Ekonomisk redovisning**Brf Mörby 15 har avtal med Barab gällande ekonomisk förvaltning.

**Gemensamma utrymmen**
Vi måste hjälpas åt att hålla uppsikt över gemensamma utrymmen:
-lämna aldrig entrédörr olåst nattetid
-lämna aldrig dörrar till källare olåsta
-anmäl omedelbart trasigt lås till någon i styrelsen
För allas trivsel är rökning absolut förbjuden i alla våra gemensamma utrymmen.

**Grillning**Läs under Balkonger/uteplatser

**Hemförsäkring**För ett fullgott försäkringsskydd krävs att du har en hemförsäkring. Föreningen har tecknat bostadsrättstillägg kollektivt för samtliga, vilket innebär att du behöver inte bostadsrättstillägget i din hemförsäkring. Sker inbrott eller annan åverkan riskerar du att få betala hela reparationskostnaden själv om du inte har en hemförsäkring.

**Hemsida**

Föreningen har en egen hemsida [www.brfmorby15.bostadsratterna.se](http://www.brfmorby15.bostadsratterna.se) som administreras av styrelsen. Där finner du mesta av intresse rörande föreningen såsom Årsredovisningar, stadgar, kontaktpersoner, nyheter, instruktioner, bilder etc.

Användarnamn och lösenord får du från styrelsen.

**Kabel-TV/Bredband/IP-telefoni**

Utbudet av kabel-tvleverantörer och leverantörer av IP-telefoni ökar hela tiden. Du får information via Svenska Stadsnät vilka leverantörer du kan välja.Vi har tidigare haft Svenska Stadsnät som partner gällande bredband men fr o m den 30/4 så kan vi sluta avtal med andra leverantörer ( se Svenska Stadsnäts hemsida )

**Klotter och nedskräpning**
Nedskräpning är ett problem och det kan vi bara lösa tillsammans. Klotter bör snarast anmälas till någon i styrelsen som ser till att klottret tas bort.

**Köksfläkt och ventilation**
Fläkt får inte anslutas direkt till ventilationskanal, då det stör balansen i ventilationssystemet och medför att dina grannar får försämrad ventilation.

OBS: Endast köksfläkt med kolfilter och recirkulerande luft får användas!

Ändra inte inställningarna på ventilationens ventiler i badrum och kök, dvs skruva inte själv. Ventilationskanalerna rengörs, enligt föreskrifter av skorstensfejare. Information om detta meddelas i förväg.
Byte av köksfläkt ska följa de regler som är fastställda av skorstensfejare för våra fastigheter. Det innebär en så kallad ”kryddhyllefläkt med forceringskåpa som styrning”.

**Lägenhetsnycklar**
Om du förlorat dina nycklar – och det finns risk att någon därigenom kommit över dem – kontakta Södertörns lås för byte av låscylinder.

Observera att föreningen inte har tillgång till någon huvudnyckel!

**Miljö- energi- och klimatarbete**Föreningens effektivare värmepumpar, den förbättrade återvinningen av frånluft samt den tillförda bergvärmen gör föreningen till stor del självförsörjande när det gäller värmen i våra hus. Därmed gör vi en stor insats för miljö och klimat Belysning i föreningen har ersatts lågenergilampor.

**Månadsavgiften**Kostnaderna för att äga, driva och underhålla fastigheterna budgeteras av styrelsen och täcks av medlemmarnas avgifter till föreningen. Styrelsen bestämmer avgiftens storlek. Styrelsen strävar efter att hålla avgifterna låga och stabila över åren. Avgifterna sätts så att föreningen på sikt inte går med vare sig vinst eller förlust.
Avgiften beräknas för att täcka alla gemensamma kostnader, t ex underhåll, räntor, fastighetsskatt, markhyra samt gemensam förbrukning av el, vatten och värme. I avgiften ingår också kostnader för förbrukning av vatten och värme i lägenheterna, men inte t ex el.
Stora underhållskostnader som har med fastigheternas gemensamma, yttre underhåll att göra fördelas över tiden genom avsättningar till fond för yttre underhåll. Där är det styrelsen som svarar för åtgärderna.
Avgifterna debiteras månadsvis i förskott. Hyresavier distribueras kvartalsvis.

**Närpolis**Brf Mörby 15 ligger inom Södertörns polismästarområde som har en lokal station i Nynäshamn på Fredsgatan 8. Telefonnumret dit är 114 14 och öppettiderna: måndag-fredag 09.30-15.00. Övriga tider hänvisas besökare till Handens polisstation, Runstensvägen 3, Handen.

**Motioner**Enligt bostadsrättsföreningens stadgar, §18, skall medlem som önskar visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma, skriftligen framställa sin begäran till styrelsen i så god tid att ärendet kan tas upp i kallelsen till stämman. För att motionen ska kunna behandlas måste den dessutom innehålla följande:
**1. Beskrivning och förslag**
En motion måste innehålla en beskrivning på vad som avses och ett direkt förslag till konkret lösning eller åtgärd.
**2. Namn och adress**
En motion lämnas skriftligen till föreningsexpeditionen eller till anvisad person i styrelsen. Motionen måste vara undertecknad med namn och adress samt daterad.
Anonyma motioner behandlas ej.
Välkomna med era motioner senast sista januari.

**Pantsättning av bostadsrätt**

Bostadsrätten kan fungera som säkerhet för lån. Pantsättning sker genom att Bostadsrättsinnehavaren eller, vid köp, köpare/låntagare skriver på en panthandling hos banken, som i sin tur underrättar att pantsättning skett. Föreningen noterar pantsättningen i lägenhetsförteckningen.

**Spisar**När du köper ny spis måste den vara försedd med anslutning till 380V 3-fas.

**Stadgar**
Våra stadgar kan du ladda ner från hemsidan.

**Styrelse**Brf Mörby15´s styrelse består av minst tre och högst fem ledamöter samt minst en och högst tre suppleanter. Styrelsemedlemmarna väljs bland de boende på ordinarie föreningsstämma efter förslag från en valberedning, som valts vid föregående årsstämma. Styrelsen har möte ungefär en gång i månaden. Vill du komma i kontakt med styrelsen kan du ringa eller maila till någon av styrelsens ledamöter .Info hittar du på hemsidan eller på anslag i porten.

**Trädgårdsskötsel**Skötsel av grönytorna görs f.n. av en extern firma på uppdrag av styrelsen. Trädfällning sker i samråd med styrelsen. För övrigt trädgårdsarbete anordnas städdag två gånger om året, där vi som medlemmar hjälps åt. Efter städningen är det korvgrillning och fika.

**Värme**Lägenheterna värms med värmepumpar, återvinning av frånluft samt bergvärme. Ventilerna på värmeelementen i lägenheterna är termostatventiler. Om lägenheten känns för kall kan du kontakta styrelsen, men kontrollera först:
• att ventilerna på elementen är öppna
• att det inte finns luft i elementen

**Överlåtelse/försäljning**Har du själv skaffat köpare ska du skriva ett avtal med vederbörande som ska upprättas i tre exemplar. ”Avtal om överlåtelse av bostadsrätt” finns att köpa i bokhandeln. Genom avtalet har din köpare förbundit sig att köpa bostadsrätten och du har förbundit dig att sälja den.
Om du anlitar mäklare ser han/hon till att ett köpeavtal upprättas.
Köpare och säljare ska vara överens om i vilket skick lägenheten befinner sig i, om eventuellt reparationsbehov samt om ansvaret för att åtgärda eventuella brister och stå för kostnaderna.
För att få köpa en bostadsrätt i föreningen krävs medlemskap i föreningen. Ansökan av detta görs genom att skicka in en medlemsansökan till styrelsen. Förenings styrelse tar beslut om medlemskap ska beviljas eller inte. Detta sker vid styrelsens ordinarie möten. Föreningen tar en kreditupplysning på alla som ansöker om medlemskap.
Det är bra om man som säljare informerar styrelsen inför en försäljning för att säkerställa snabb hantering av kommande medlem.

**Övernattningslokal**I entrén vid hus 21 finns föreningens övernattningslokal för medlemmarnas gäster. Se anslag i porten eller på hemsidan vem du ska kontakta. Hyra av lokalen faktureras i efterskott. Du som hyr lokalen ansvarar för att den städas och återställs i samma skick som den togs i bruk. Lokalen används även av styrelsen för styrelsemöten.