



www.skogalundsklippan.com

2013-03-15

Välkommen till brf Skogalundsklippan

I denna skrift har vi samlat några av de allmänna regler vi har att följa för att vi ska få det så trivsamt som möjligt för oss som bor här.

Vi har delat upp informationen efter hur vi tror att man efterfrågar informationen.

▪	
Vem gör vad	2
Nycklar.....	2
Lägenheten	3
Gemensamma lokaler	7
Garage/Parkering	9
Soppantering	11
Ordningsregler	13
Vårt gemensamma markområde.....	13
Lite om föreningen	14
Bestämmelser från Nacka kommun	15

Vem gör vad:

I våra månadsinformationer och på föreningens anslagstavla vid Skogalundsklippan 20 B finns en aktuell lista över vilka som sitter i styrelsen och vad de ansvarar för.

Försäkringar

Föreningens försäkringar täcker skador på den gemensamma fastigheten utom den del som räknas till lägenhetens ytskikt, den delen skall/bör lägenhetsinnehavaren själv ordna med försäkring för. En normal hemförsäkring bör ha ett komplement som gäller för bostadsrätter.

Nycklar

Till varje lägenhet hör **3 st nycklar för egna dörren**, nyckeln passar även till Miljöstugan. Ev. tillhållarlås skaffar varje lägenhetsinnehavare själv om så önskas.

En nyckel för cykelrum/barnvagnsrum, i en del portar är det samma nyckel som till porten.

Två nycklar till postboxen

En **nyckel för Tvättstugorna.**

Två boknings”tags”/lgh för bokning av tvätttider, bokning av gästlägenhet, Föreningslokal och Bastu finns också, de är kopplade till lägenhetsnumret. Om en Tag förkommer, kan föreningen tillhandahålla en ny mot en avgift (självkostnad) som betalas till föreningen vid leverans eller dit föreningen anvisar att ”Tagen” löses ut. Har förra ägaren inte överlämnat nyckel eller ”tags” kan nya ägaren kräva ersättning av denne.

Skulle man förlora någon nyckel eller Tag ska man omedelbart anmäla det till fastighetsskötaren. Återanskaffning får varje lägenhetsinnehavare bekosta själv (hela kostnaden).

Lägenheten

Som lägenhetsinnehavare är man ansvarig för att den hålls i skick. I princip är lägenhetsägaren ansvarig för allt inom dess väggar när det gäller det s.k. ytskiktet. Gemensamma stammar och bärande delar är föreningens gemensamma ansvar (där varje lägenhetsinnehavare är delägare)

Se alltid till att ha en omgång nycklar tillgängliga att lämna över till fastighetsskötaren i samband med servicearbeten i de fall ni inte kan vara hemma själva. Märk nycklarna med lgh-nr och gärna namn.

Skadereglering i lägenheterna samt allmänna råd

Grundregel enl. § 12 i våra stadgar vad gäller skador i lägenhet är den att respektive lägenhetsinnehavare bekostar det själv.

Om lägenhet drabbas av t.ex. vattenskada är gången följande.

1. Lägenhetsinnehavare skall omgående anmäla det till sitt försäkringsbolag.
2. Själva åtgärdandet av vattenskadan tar föreningen hand om eftersom det drabbar föreningens egendom.
3. Återställandet och ytskiktet i lägenheten får lgh innehavaren bekosta själv. Föreningen kan komma att belasta lgh innehavaren de kostnader som torkning av fuktskada medfört föreningen, detta beroende på vem/vad som orsakat skadan.

Byte av inredningar: Lägenhetsinnehavaren bekostar nya kylskåp, spisar, spisfläkt, badkar, toalettporslin, blandarbyten mm när dessa har gjort sitt. Även fönster är lgh:s innehavarens ansvar.

Dörren till lägenheten med tillhörande lås och beslag bekostas av lgh:s innehavaren. Föreningen bekostar underhåll av ytskiktet av dörrens utsida. Balkongdörr är lägenhetsinnehavarens ansvar. Skötsel av ventilationsstosar med tillhörande filter ansvaras av lägenhetsinnehavare.

Ombyggnation: ex. badrumsrenoveringar skall anmälas till styrelsen innan arbetet påbörjats. Den som utför badrumsrenovering skall ha våtrumsbehörighet och ansvara för arbetet i 10 år. Kopia av certifikatet ges till styrelsen innan arbetet påbörjas. Undertecknad kopia av egenkontroll ges till styrelsen vid färdigställd badrumsrenovering. Målning av väggar och tak, tapetseringar, byte av köksinredningar, badrumsporslin behöver inte anmälas till styrelsen.

Avlopp: Föreningen ansvar att rensa dessa utan att det kostar lgh innehavaren något. Har ni problem med avloppen kontakta vår maskinist.

Obs! Propplösare och kaustiksoda är absolut förbjudet att använda i våra avlopp. De orsakar stora problem när man gör det fel. Felaktig handhavande med propplösare kan resultera i att avloppet tvärproppar. Om vi måste tillgripa renshjälp utifrån på grund av kaustiksoda, propplösare eller annat som inte hör hemma i avlopp, kommer föreningen att låta resp. lgh innehavare få själv bekosta rensningen.

Tips om ni märker att ni fått silverfiskar i era badrum, wc och kök. Ett bra sätt att bli av med dem är att koka upp ca 5 l vatten och hälla det i avloppet. Upprepa proceduren till att börja med 2 ggr/vecka, därefter 1 gg/vecka sedan kontinuerligt 1 gg/månad.



Checklista över kranar, vattenskador

Det har hänt att en vattenkran gått sönder och orsakat omfattande vattenskador, för att förekomma det, kan följande punkter vara en hjälp att själv kontrollera hur det är.

- Kranar slits i packningarna, sipprar det vatten ur skarvarna, se till att packningar eller hela kranen byts ut
- Ta i halsen på kranen och bänd, sipprar det ut vatten? Dags att åtgärda
- Är det svårt att stänga, kranen droppar, dags att åtgärda.
- Kolla regelbundet kring rörskarvar att det är torrt.

I våtutrymmen, badrummet t.ex. kan det uppstå fuktskador både i golvet och bakom våtrumstapeterna. **Det är du som lägenhetsinnehavare som ansvarar för ytskiktet som det heter på fackspråk**, så för att slippa obehagliga överraskningar, kolla följande:

- Kring golvbrunn att inte golvbeläggningsen släppt samt att spännring för mattan i golvbrunnen sitter fast
- Golv och väggar, känn efter om det finns bubblor eller är särskilt mjukt, det tyder i så fall på vattenskada, måste åtgärdas snarast Kolla särskilt svetsade skarvar på plastmatta
- Obehaglig/annorlunda lukt, missfärgning kan också vara en varning för fukt.
- Kontrollera att WC-stol sitter fastskruvad i golv
- Kontrollera att tvättställens konsoler sitter stumt och fast
- Kontrollera att locken till elektriska apparaturer är intakta, d.v.s. hela.

Ventilation: lägenheterna avventileras via köket och via badrum och wc.
Ventilationsstosar får ej tejpas igen. Evakueringsluft från lägenheten värmer upp vårt tappvarmvatten samt bidrar till uppvärmningen. Tilluft till lägenhet kommer genom stosar ovanför fönstren, dessa ska således inte heller tejpas igen.

Våra kök är utrustade med ett spisspjäll (spiskåpa), frånluften styrs av takfläktar. Genom det evakueras den största mängden luft från lägenheten. Direktanslutna köksfläktar med motor är helt förbjudna. Undantag: Om man i samråd med den som utför ventilationskontrollen (OVK) kompletterar med ett reglerdon (reglerspjäll) som är godkänt kan fläkt med motor få användas, styrelsen måste godkänna. Felaktig köksfläktsinstallation kan medföra att grannarna får matos och annan lukt i sina lägenheter. Vid byte av köksfläkt skall den ersättas med en s.k. kolfilterfläkt eller kåpa utan egen fläktmotor (kåpa avsedd för centralventilation). Om du är osäker, kontakta styrelsen, fastighetsförvaltaren eller fastighetsskötaren. De befintliga spiskåporna har fettfilter av plasttyp, föreningen kan erbjuda tvättbart i stål till ett subventionerat pris. Tala med fastighetsskötaren .

Loft: Föreningen har ett kollektivt bygglov för inglasning av balkonger och loftgångar. Men innan sådant görs skall styrelsen underrättas. Vid inglasning av loftgång gäller följande restriktion. Grannens fönster får under inga omständigheter glasas in, de ska ha fritt luftinflöde och direktljus till sina lägenheter. Denna restriktion kan inte förhandlas bort grannar sinsemellan. Loftgångar får inte beläggas med klinker utan tillstånd från styrelsen. Entrédörren från trapphuset är försett med fönster, det fönstret får inte täckas för då det ska hjälpa till att släppa in dagsljus i trapphuset

För våra nya medlemmar: Har ni problem i era lägenheter kan ni vända er till vår fastighetsskötare. Han har **telefonid måndag, onsdag och fredag mellan kl 07.30-08.00. tel 716 81 71**, ni kan även lämna en felanmälan skriftligt i brevlådan vid maskinistexpedition i 20B

Markbehållarna är avsedda endast för brännbara hushållssopor och inget annat.

Vindsförråden

Till varje lägenhet hör ett vindsförråd som man, om man vill ha dem låsta, skaffar lås till själv. Man får inte förvara brandfarliga ämnen eller lösningsmedel där. Gångarna på vinden får inte användas till förråd, de ska vara fria för passage. Saker som påträffas där betraktas som allmän gods och kommer att avlägsnas.

Bredband

Vår förening är, från våren 2004, anslutna till bredband med Bredbandsbolaget som leverantör. Det finns framdragen kabel till varje lägenhets första telefonjack. Varje lägenhetsinnehavare anmäler själv till bredbandsbolaget om man önskar en uppkoppling och betalar också själv för abonnemanget och den service man önskar.

TV

Vår förening har kabel-TV via Comhem, idag även möjligt att få bredbandsuppkoppling den vägen. Vid problem eller önskemål om ändrat utbud ska ni alltså vända er till Comhem, adresser, telefonnr finns anslaget i varje port

Gemensamma lokaler

Cykel-barnvagnsrum

Cykelrum är avsedd för cyklar och barnvagnar. I någon trappuppgång finns särskilt barnvagnsrum. Motorfordon ex. mopeder, motorcyklar etc. får inte förvaras i cykelrum del p.g.a. brandfaran samt för att inte föreningens egendom oljeskadas. Om detta inte efterlevs, måste föreningen ombesörja att dessa kommer att forslas bort från cykelrummen.

Trapphus

Enligt SBN 80 (Svensk byggnorm) och BBR 99 (Boverkets byggregler) får trapphus inte belamras med brännbart materiel. Vilket ska tolkas att trapphus i princip ska vara "ramrena", d.v.s. tomta.

I utrymningsstadgan kan vi utläsa att trapphus inte får användas som förvaringsplats för cyklar och dylikt.

Städning

Städning av trapphusen sker 1 gg/vecka för hela trapphuset. Vintertid städas dessutom entréplanet ytterligare 1gg/vecka. Ställen där det står föremål i vägen blir inte städade.

Tvättstugor

Vi har två tvättstugor en i 15 och en i 19. Bokning av tvättid sker genom s.k. bokningstags (till varje lägenhet hör 2 st "tags"). Har man inte tagit tvättstugan i besittning inom en halvtimme efter tingad tid får vem som helst överta tiden och man hänvisas till att boka ny tid. Var och en skall göra rent efter sig när man nyttjat tvättstugan, glöm ej filtren i torktummlaren. Kom ihåg att logga ut när ni är färdiga.

Det är möjligt att boka tvättid tre veckor i förväg. S.k. stående bokning av tvättstuga är ej tillåtet.

Gästlägenhet

I Skogalundsklippan 26, nedre botten har föreningen en gästlägenhet som kan bokas för tillfälliga övernattningar.

Lägenheten är möblerad.

Bokning sker elektroniskt, antingen via sin dator eller via bokningstavlur i tvättstugorna, för kompletterande frågor kontakta den som står ansvarig enligt uppgifter på vår månadsinformation.

Vi tar ut bokningskostnad/dygn. Lägenheten kan för närvarande maximalt reserveras en vecka i taget. Ordningsregler finns och skall följas. Den som reserverar ansvarar att lägenhet städas efter användandet. Tvingas vi att anlita städhjälp skall föregående nyttjare bekosta städning.

Föreningslokal

Föreningen förfogar idag över 1 st. föreningslokal i gamla panncentralen, Skogalundsklippan 20D. Lokalen används bl.a. för föreningens gemensamma möten. På tider lokalen inte används till det, hyr föreningen ut den till de boende i föreningen för tillfälliga aktiviteter.

Bokning sker elektroniskt, antingen via sin dator eller via bokningstavlur i tvättstugorna, för kompletterande frågor kontakta den som står ansvarig enligt uppgifter på vår månadsinformation.

Bastu

Idag förfogar vi även över en bastu, ingång från utsidan 1 tr. ner under föreningslokalen. Även den kan man hyra via bokningssystemet, antingen via sin dator eller via bokningstavlur i tvättstugorna, för kompletterande frågor kontakta den som står ansvarig enligt uppgifter på vår månadsinformation.

Åtkomst

Åtkomst till samtliga hyrda lokaler (föreningslokal, Bastu, Gästlägenhet) samt till tvättstugorna sker genom de till varje lägenhet hörande "tags", 2 st/lgh. Då man bokar en lokal är dessa "tags" aktiverade för att kunna öppna lokalerna på den tid man bokar. Dessa "tags" är också bokningsnycklar för tvättstugorna och för att kunna starta maskinerna.

Betalning

Betalning för hyra av lokalerna sker genom inbetalning på **plusgirokonto 539434-1**. På inbetalningen ska alltid uppges

Namn

Lägenhetsnr, OBS! Föreningens 3-siffriga lägenhetsnr.

Lokal som hyrts

Datum för hyrtid

Garage/Parkering

- Garagen får endast användas för uppställning av motorfordon.
- Det är absolut **förbjudet** att ha upplag för **brandfarliga** prylar.
- Det är **förbjudet** att mixtra med belysningen eller göra **egna elektriska inkopplingar**
- **Eluttagen** är tänkta för **motorvärmare och kupévärmare**. Uttagen har, från hösten 2004, konstantström 230V~, säkrad med 6A. Var och en som använder uttagen skall använda en timer avsedd för utomhusbruk mellan uttaget och sin motorvärmare. (normalt räcker 2 tim inkoppling för rätt motortemperatur)
- **Lås alltid garageporten** efter dig (känn efter att den är låst).
- Servicefrågor kring garagen skall gå till maskinisten, frågor om uthyrning o liknande till den ansvarige i styrelsen, se "vem gör vad" listan.
- **P-platser utefter gatan** (Skogalundsklippan) är avsedda för gästparkering om inte annat angetts och är avgiftsbelagda.
- **Övriga P-platser** liksom **garageplatserna** är reserverade för de boende och man hyr dem av föreningen. Egna andrahands uthyrningar tillåts ej. Bokning sker hos p-platsansvarig i styrelsen, se "vem gör vad". P.g.a. att det finns för få P-platser till vårt förfogande finns det ett kösystem, som nyinflyttad kan man få vänta en tid innan det blir en ledig plats. Man kan antingen hyra en P-plats eller en garageplats, har man t.ex. en P-plats och står i kö för garage, får man, när man erbjuds garageplats, acceptera den men lämna sin P-plats.

Brandskydd

Alla lägenheter ska vara utrustade med brandvarnare, dess funktion ansvarar lägenhetsinnehavaren för, likaså att anskaffa ny om den gamla är sönder eller har försvunnit.

Om en olycka skulle vara framme:

Ring/kontakta genast brandkåren (larmtel 112)

Utrym genast lägenheten, om möjligt, uppmärksamma dina grannar på faran.

Se till att ni anmäler er hos räddningsspersonalen så snart som möjligt och följ deras anvisningar noga.

Om vår träfflokal inte är hotad är det lämpligt att bege sig dit för återsamling.

I övrigt gäller enligt **§ 44, räddningstjänstlagen**, att den som under kalenderåret fyllt lägst 18 och högst 65 år, är skyldig att, vid behov d.v.s. på anmodan av räddningsledare, delta i räddningstjänst efter sin förmåga, kunskap, hälsa.

Sophanteringen

För att få ner kostnaderna för sophantering och anpassa oss till kommunens krav har vi inrett vår Miljöstuga enligt sopsorteringsreglerna, det innebär att varje boende sorterar enligt följande:

- Möbler till Skuru/Östervik
- Kyl-, frysskåp beställ själv hämtning (avgiftsfri), tel nr. **08-7189062**
- Vitvaror (t.ex spis) är producentansvar, kontakta annars **Nacka kommun**

-
- Bilbatterier till miljöstation (OK/Q8)
 - Miljöfarligt till miljöstation (OK/Q8)
färger/lösningemedel, kosmetika, (bildäck, kolla med OK/Q8 först)

-
- Kläder till UFF, närmaste finns vid Nacka Forum

-
- Glasflaskor Miljöstugan, Glasbehållarna
 - Tidningspapper Miljöstugan, lägg i rätt behållare
 - Elapparater i särskild behållare, Miljöstugan
 - Batterier Särskild behållare i Miljöstugan.
OBS! Ej bilbatterier, de ska till OK/Q8
 - Kartong, wellpapp i särskilda behållare i Miljöstugan
 - Glas, glödlampor i särskilda behållare i Miljöstugan
Lysrör, energilampor
metall
 - Grovsopor Kommunens ÅVC-platser, Skuru/Östervik
övrigt som inte kan sortera under glas metall hårdplast

3-4 ggr per år tar föreningen hit sopcontainrar (i samband med städdagar och julgransplundring t.ex.), då kan man passa på med vindsröjning.

Skurus återvinningscentral har öppet tisd, torsd 13-19.00, samt lördagar 10.00-16.00,

Österviks återvinningscentral har öppet mån-torsdag 12.00-19.00, samt fredag- söndag 10.00-16.00

Hushållssopor ska slängas i de markbehållare som finns i området

-
- Brännbara hushållssopor Det enda som får kastas (i väl förslutna påsar) i markbehållarna som finns på 2 platser.

Markbehållarna finns vid vändplan 2 och vändplan 3, så här ser de ut

Vid vändplan 3

Vid vändplan 2



Kompost

Det finns, från hösten 2011, en kompost för växtavfall placerad bakom garagen vid vändplan 3. Där får alltså bara avfall från växter inom- eller utomhus lämnas. **OBS! Ej frukter.**

Ordningsregler

Vi är anslutna till Fastighetsägarna Stockholm

Vi följer allmän praxis för flerfamiljsboende och i Nacka Kommun. I stort är det detsamma som t.ex. HSB:s regler eller Fastighetsägarna.

Störande ljud

De som har tvättmaskin i lägenheten ska vara klara senast 21.00.

Arbeten i lägenheten med elverktyg, hammare eller likn. skall vara avslutade senast kl.20.00 och på helger senast kl. 19.00

Övrigt ljud, t.ex. musik, rent allmänt ska inte grannen behöva störas av ljud efter kl 22.00. Dock kan naturligtvis ev. fester då och då förekomma, men sänk nivån senare på kvällen. Ett råd: tala med grannarna och informera innan så att de är förberedda och kan vidta förebyggande åtgärder.

Rök och grill

Koleldade grillar ska undvikas på balkongen då grilloset sprider sig till grannarna, elgrill rekommenderas. Rökning på platser som gör att röken tränger in till grannarna ska undvikas, tänk på de som är allergiska.

Föreningen har en utomhusgrill vid Boulebanan ovanför nr 30, använd gärna den, då slipper man komma i onåd hos de som blir störda av grillos via balkong o loft.

Vårt gemensamma markområde

Vi två tillfällen per år har vi gemensamma aktivitetsdagar, tillfällen till god kontakt med dina grannar.

Det säger sig självt att man inte skräpar ner i onödan eller trampar ner gemensamma planteringar, eller hur?

Det är förbjudet att köra in och parkera bilar o liknande fordon t.ex. MC i området innanför bommarna, de ska stå på de ytor som är reserverade för det. För lastning och lossning i samband med flyttning eller för annan tillfällig transport får man naturligtvis ta in fordonet, men när man lastat klart ska man flytta fordonet till p-platserna.

Hundar ska vara kopplade inom området. Rastning av dem får INTE ske INOM området (det är trevligt att ni plockar upp bajset, men urinet...). Ni får naturligtvis passera genom området med hundarna.

I det sammanhanget vill vi påminna kattägare om att de öppna sandlådorna i området är till för barnen och är inte katternas rastställe.

Det finns skyltar som talar om var gränserna går.

Skulle ni se någon skadegörelse ska det snarast anmälas till polisen, ser man att något "gått sönder" anmäler man det till vår fastighetsskötare.

Föreningen har en bouleplan och grillplats ovanför nr 30, den är till för oss alla (även hyresgästerna).

På innergården finns andra arrangemang, bollplan, lekutrustningar främst för barnen, men vi andra är också välkomna dit.

Styrelsen välkomnar förslag från de boende som kan göra området ännu trevligare.

Lite om föreningen

Området byggdes 1984-1985 av HSB. BRF Skogalundsklippan blev en fristående förening 1995 med medlemskap i Fastighetsägarna Stockholm 1997. Lgh:s innehavare kan nyttja speciella rabatter genom Fastighetsägarna Stockholm AB.

Föreningen förvaltas av en styrelse som väljs på ett föreningsmöte, årsstämma, 1 gg/år.

De boende som är ägare eller delägare i någon av föreningens 204 lägenheter är samtidigt medlemmar och därmed också delägare i bostadsrättsföreningen.

Beslut om inträde respektive utträde ur föreningen fattas av styrelsen.

Styrelsen sammanträder regelbundet med protokollförda möten. Beslut som påverkar de boende i form av ökade månadskostnader utöver vad ekonomiska betingelser kräver, d.v.s. väsentliga förändringar som inte har med löpande underhåll att göra, t.ex. tillbyggnader, bredband m.m., kan inte göras utan ett föreningsmöte där alla medlemmar har rätt att delta.

Information till medlemmarna sker genom s.k. månadsinformationer på våra anslagstavlor och direktutdelning i brevlådorna. Vi har även en hemsida på Internet. www.skogalundsklippan.com, där vi också regelbundet informerar.

Den som vill skriva till föreningen den vägen skriver till skogalundsklippan@bredband.net.

Vill man få sin information via e-post, anmäler man bara sin e-postadress till skogalundsklippan@bredband.net så kommer man med i en sändlista.

Vår föreningslokal är Skogalundsklippan 20B, där finns även vår fastighetsskötare som har **telefonid måndag, onsdag och fredag mellan kl 07.30-08.00. tel 716 81 71**, felanmälan och andra skriftliga meddelanden kan lämnas i brevlådan vid i 20B.

Spara informationen, överlåt den på den nya medlemmen vid försäljning.