BRF GLASYRSTIGEN

Lina hage – Södertälje

Bo häfte 2020

Glasyrstigen 40, 151 55 Södertälje
Telefon: 076 420 47 14

www.brfglasyrstigen.se E-post: info@brfglasyrstigen.se

Välkommen till BRF Glasyrstigen

Denna pärm har framtagits för att vara en hjälp till alla bostadsrätts-innehavare.
Här kan du läsa viktig information, stadgar, regler och lite tips för att förenkla vårt boende.
Du och din familj ska känna er hjärtligt välkomna till BRF Glasyrstigen och det goda boendet!

Allmän information:

Förening:	BRF Glasyrstigen
Byggnadsår:	1985
Lägenheter:	69 + 1 lokal
Organisationsnummer:	769617–7000
Fastighetsbeteckning:	Tegelstenen 75

Post, besökadress (lokal och kontoret):

Glasyrstigen 40, 151 55 Södertälje.

På kontoret avhjälps frågor som felanmälan, P-platser, störningar, lokaluthyrning, hämtning av sop påsar till hushållet och luftfilter. Mottager även förbättringsförslag på plats (lämna gärna i brevlådan utanför kontoret om vi inte är på plats).

Kontorets öppettider: Måndagar 17:30 – 18:30.

För information om vad som sker i föreningen, registrera dig för nyhetsbrev via hemsidan www.brfglasyrstigen.se, där finns även våra stadgar.

Att bo i bostadsrätt

Att bo i bostadsrätt innebär att du tillsammans med övriga medlemmar i bostadsrättsföreningen äger, förvaltar bostäderna och andra gemensamma anläggningar som ingår i föreningens egendom.

Vad är en bostadsrätt?

En bostadsrätt är en nyttjanderätt till viss lägenhet i en bostadsrättsförening. Nyttjanderätten är utan tidsbegränsning och du har ständig besittningsrätt till din bostad och kan inte bli uppsagd av föreningen, förutsatt att du sköter dina skyldigheter gentemot den.

Föreningens medlemmar

När du köper en bostadsrätt ansöker du samtidigt om att bli medlem i föreningen. Tillsammans med dina grannar äger och förvaltar medlemmarna föreningens bostäder och gemensamma anläggningar. Om du vill sälja din bostad har du rätt att göra det till vem du vill. Bostadsrättsföreningens styrelse kan dock i vissa fall neka en köpare medlemskap i föreningen, t.ex. om köparen har betalningsanmärkningar.

Av föreningens stadgar framgår vilka rättigheter och skyldigheter föreningen och dess medlemmar har gentemot varandra.

Medbestämmande

Bostadsrättsföreningens medlemmar bestämmer över sina bostäder genom den styrelse som väljs vid den årliga föreningsstämman. Genom att lämna förslag och delta vid den årliga stämman har du möjlighet att påverka föreningens verksamhet och ekonomi.

Ekonomi

Du som medlem betalar en årsavgift som ska täcka din bostadsandel av föreningens kostnader för räntor och amorteringar, drift och underhållskostnader, samt olika projekt.

Årsavgiften (månadsavgift) betalas månadsvis i förskott från och med tillträdesdagen.

Ansvar

Som huvudregel ansvarar bostadsrättshavaren för själva bostaden och föreningen för övriga delar av fastigheten, som t.ex. fasader.
Föreningen ansvarar också för ledningar, värme, vatten och avlopp, samt ventilation. Som bostadsrättshavare ansvarar du för underhåll och reparationer av bostaden som t.ex. vitvaror, golv, tak och väggytor. Du får göra små förändringar i bostaden som att måla, tapetsera, byta vitvaror eller köksinredning utan styrelsens tillstånd. Större förändringar som t.ex. riva och uppföra väggar i hus eller garage kräver tillstånd av styrelsen.

Hemförsäkring

När du tecknar en hemförsäkring är det ett krav att du även tecknar ett bostadsrättstillägg då den inte ingår automatiskt, den tecknas separat.

Felanmälan

Det flesta fel som inträffar inne i lägenheten är ditt personliga ansvar. Undantag är vattenledningar, avlopp och värme.

Icke akuta fel: Med icke akuta fel avses sådana fel som normalt sett kan vänta tills ordinarie kontorstid. Använd formuläret på vår hemsida för att göra en felanmälan, ring eller Sms:a under vardagar, eller kom förbi kontoret på måndagar 17:30-18:30.

Vardagar kl. 07:00-16:00 till styrelsens telefon nr: 076 420 47 14.

Akuta fel: Endast Stopp i avlopp och vattenläckor:

Med akuta fel avses sådana fel som måste åtgärdas utan dröjsmål så som stopp i avlopp och vattenläckor för att inte person eller fastighet ska komma till skada eller att skadan förvärras om den inte åtgärdas direkt.

Kontaktuppgifter vid akuta fel alla dagar i veckan:

Jonssons fastighetsservice 08-551 512 55.

OBS! Är felet hänfört till den boendes ansvar, enligt föreningens stadgar, får den boende betala fakturan.

El fel: Vid strömavbrott kolla alltid säkringar inne i huset i första hand innan kontakt sker med Telge nät, gäller alla boende.

Telge Nät: 08-550 233 00.

Allmänna trivselregler

Ansvar för ordningen

Styrelsens uppgift är att ta hand om den löpande förvaltningen av föreningen och verkställa de beslut som föreningsstämman fattar.

I den löpande förvaltningen ingår också ordningsfrågor.

Detta innebär att styrelsen har ansvar för att det är ordning och reda utanför huset. Med detta förväntas att medlemmarna sköter om sina respektive tomtar.

Att bo i bostadsrätt innebär att man har ett gemensamt ansvar för trivsel i huset och hela föreningens område.

Ordningsreglerna gäller inte bara för dig som bostadsrättsinnehavare. De gäller även för de som besöker dig och eventuella hantverkare som du anlitar.

Har du frågor är du alltid välkommen att kontakta styrelsen.

Rökning inom föreningens område

När man röker på den sidan som era kök finns sugs röken in genom det insug som drar in luft till hela er bostad. Det betyder att röken då kommer in i både ert hus och grannens. Ni som röker kanske inte känner av röken, men det gör era grannar. Rapporter och klagomål om att vardagsrum och sovrum stinker rök har inkommit från flertalet hushåll.

Från och med 1 juli 2019 är det alltså förbjudet att röka cigarett, vattenpipa, vanlig pipa, cigarr, e-cigarett och all övrig rökning på den sida av huset där ert kök finns. All sorts rökning får ni fortsätta med på den andra sidan av huset, d v s den sida där ert kök inte finns.

All rökning är också förbjuden på eller i närheten av våra lekparker samt föreningslokal.

P-böter och Störningar

Böterna för felparkerade bilar

(gäller för boende och besökande)

kommer vara följande:

#1500 kr -bilar som står på någon boendes hyrda plats.

#2000 kr -bilar som står i våra garageområden på omarkerad p-plats.

#2500 kr -bilar som står inne på vårt område, d.v.s. efter bommarna.

Samtliga boenden uppmanas till vaksamhet och ringa in till RH service vid upptäckt av brutna P-regler eller störningsrelaterade frågor.

Böterna kommer att skickas från Fastighetsägarna, på uppdrag av styrelsen, per post som en faktura med två bilder som bevisning till bilägaren.

RH Service & Jour Telefonnummer: 070 755 88 97.

Kostnadsfritt: kl. 07:00-21:00.

Jourkostnad tillkommer: kl. 21:00-07:00.

P-service för parkeringsrelaterade frågor på 0771-77 11 00.

Parkeringsplats

Ett garage är reserverat till varje hus, önskar medlemmen ytterligare en p-plats eller ett garage finns det en kölista man skriver upp sig på (Max 2 parkeringar/hushåll). Föreningen är inte skyldiga att garantera fler än en plats, kontrollera detta med styrelsen innan ett bilköp.

Vanliga parkeringsfrågor

#: Är det i nuläget någon kö? Om ja, ungefär hur lång?
Svar: Ja det är kö både till parkering och garage. För mer info kontakta styrelsen under kontorstid.

#: Vart ligger parkeringsplatserna?
Svar: De parkeringarna ligger på Kakelvägen och Glasyrstigen.
Vi har 69 hushåll, 40 p-platser och 71 garage.

#: Vad kostar det?
Svar: För -vanlig parkering 435:-/månad.
-garage ca 562:-/månad.
Reservation för framtida prisjusteringar.

#: Finns det besöks parkering?
Svar: Ja, 4st mot SMS-avgift på Glasyrstigen.

Elbilar

Föreningen innehar inga specifika ladd platser för elbilar, men har intentionen att se över möjligheterna. Har du som boende en önskan att införskaffa dig en elbil är det ett krav att styrelsen får denna information innan köp då en elbil medför vissa säkerhetsföreskrifter, som överbelastning av elnätet samt brandrisker man bör ta hänsyn till. En utebliven anmälan av en elbil i kombination med otillbörlig laddning i garagen medför även en kostnad för föreningen, med detta har således föreningen rätten att ta ut en schablonavgift retroaktivt sedan bil ägandets första dag baserad på en generell årlig genomsnittsanvändning.

Föreningslokal

Föreningslokalen kan man hyra för fester, kalas och möten.
I lokalen finns det ett utrustat kök och plats för ca 60 personer.
Lokalen får endast hyras av medlemmar.

Hur bokar du lokalen?

Bokning av samlingslokal sker enbart under kontorstid på Glasyrstigen 40, måndagar Kl. 17:30 - 18:30. Där betalar man avgiften för hyran via swish och mottager nyckel till lokalen, samt tar del av de villkorade ordningsregler som även hittas på våran hemsida.

Lekplats och sandlåda

Föreningen innehar 2 lekplatser, ena på Kakelvägen och andra på Glasyrstigen. Tänk på att hålla våra lekplatser rena och fräscha för allas trivsel, papperskorgar finns att nyttja. Ha alltid god uppsikt över era barn om dem är för små. Lämna inte kvar leksaker i sandlådan när barnen lekt färdigt.

Husdjur

Du som ägare av husdjur är ansvarig för att grannar eller kringboende inte blir störda eller ofredade av ert husdjur. Det är inte tillåtet att låta dem springa lösa, koppel gäller inom föreningens område. Böter tilldelas ägaren som rastar sitt husdjur utan att omhänderta avföringen.

Vem svarar för underhållet?

Enligt bostadsrättslagen och föreningens stadgar ansvarar bostadsrätts-havaren för underhållet av sin lägenhet och ska vidta de reparationer som behövs samt svara för kostnaderna. Du ska även åtgärda skador som uppstår i lägenheten oavsett om skadan uppkommit genom ditt vållande, olyckshändelse eller på annat sätt, exempelvis genom vårds-löshet av besökare i Din bostad.

I föreningens stadgar står det följande:

§14 Bostadsrättshavarens ansvar

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad, till det inre, hålla lägenheten med tillhörande övriga utrymmen i gott skick. Med ansvaret följer både underhålls- och reparationsskyldighet. Bostadsrättshavarens ansvar omfattar även mark, om sådan ingår i upplåtelsen. Bostadsrättshavaren är också skyldig att följa föreningens regler och beslut som rör skötseln av marken.

Föreningen svarar i övrigt för husets underhåll. Till det inre räknas:

* rummens väggar, golv och tak.
* Inredning i kök, badrum och övriga utrymmen som hör till lägenheten.
* glas i fönster och dörrar.
* lägenhetens ytter- och innerdörrar.

Bostadsrättshavaren svarar för målning av innersidor av fönstrens bågar och karmar, men inte för målning av utifrån synliga delar av yttersidorna av ytterdörrar och ytterfönster och inte heller för annat underhåll än målning av radiatorer och vattenarmaturer eller av de anordningar för avlopp, värme, gas, elektricitet, ventilation och vatten som föreningen försett lägenheten med. Bostadsrätts-havaren svarar inte för reparationer av de ledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet, vatten och ventilation som föreningen försett lägenheten med och som tjänar mer än en lägenhet.

För reparationer på grund av brand- och vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast om skadan uppkommit genom eget vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som hör till hans hushåll eller gästar honom eller av någon annan som han inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans räkning. Detta gäller i tillämpliga delar även om det förekommer ohyra i lägenheten.

I fråga om brandskada som bostadsrättshavaren själv inte vållat gäller vad som sagts nu endast om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn som han borde iakttagit.

Bostadsrättsföreningen får åta sig att utföra sådana underhålls-åtgärder, som bostadsrättshavaren ska svara för. Beslut om detta ska fattas på föreningsstämma och får endast avse åtgärder som utförs i samband med omfattande underhåll eller ombyggnad av föreningens hus, som berör bostadsrättshav-arens lägenhet.

§15 Förändring i lägenhet

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd, i lägenheten, göra ingrepp i bärande konstruktion, ändring i befintliga ledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet eller vatten eller annan väsentlig förändring av lägenheten. Styrelsen får inte vägra att ge tillstånd om inte åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen. Föreningens stadgar hittar man på hemsidan. Som medlem är det dennes skyldighet att läsa igenom och förstå dessa. Vid frågor kontaktas styrelsen.

Vem ansvarar för vad?

Bostad	Ansvarsfördelning lägenhet	Föreningen	Lgh-innerhavare
Vvs	Ompackning kranar, kök, badrum.		X
Vvs	Avloppsrensning kök, bad, handfat, vattenlås.		X
Vvs	Avloppsrensningar kök, wc, bad, handfat till stam dolt.	X	
Vvs	Justering av WC med spolanordning, flottör.		X
Vvs	Radiatorkrets termostater bytes.	X	
Vvs	Radiatorkrets luftning.		X
Vvs	Byte av köks blandare.		X
Vitvaror	Kyl/frys Byte termostat & handtag.		X
Vitvaror	Kyl/frys hyllor & fack.		X
Vitvaror	Spis byte plattor/element/vred.		X
Ventilation	Luftfilter inuti FTX fläkten.		X
Ventilation	Fettfilter fläktkåpa.		X
Snickeri	Glasrutor invändigt.		X
Snickeri	Tätningslister fönster o dörrar.		X
Snickeri	Nycklar o lås.		X
Snickeri	Spanjoletter fönster & dörrar.		X
Snickeri	Beslag & handtag.		X
El	Byte av strömställare, vägguttag.		X
El	Säkringar in i lägenhet.		X
El	Huvudsäkringar elskåp uteförråd: Telge nät äger dessa. Vid strömavbrott kontrollera alltid säkringarna inne i huset i första hand innan kontakt sker med Telge nät, gäller alla boende. Telge Nät ring 08-550 233 00.		X

Att tänka på..

Smältvattenränna Kylskåp

Smältvattenrännan i kylskåp bör rengöras regelbundet för att förhindra att vatten rinner fel, vilket i värsta fall kan leda till fuktskador på golv.

Droppbricka/ Golvskydd

För att förhindra/begränsa en vattenskada är en droppbricka numera ett krav av många försäkringsbolag att ha under kyl, frys, diskmaskin, men även under diskhon.

Golvbrunn i badrum och tvättstugan

För att undvika dålig lukt och stopp bör golvbrunnen rengöras regelbundet.

Vattenlås i tvättställ

När vattnet börjar rinna långsamt ned i avloppet i tvättstället, så är det dags att rensa vattenlåset.

Trädgård

För att upprätthålla en god och fräsch uppsyn av föreningen bör varje medlem ta hand om sin trädgård i form av gräsklippning, buskagetrim samt renhållning. Saker som ligger och skräpar på tomten utan användning bör förvaras i förrådet.

Sopor

Hushållssopor slängs i sop skåpen placerade på föreningens Parkerings yta. För att slippa skadedjur och kunna fortsätta hålla området rent skall sopor inte förvaras på tomten. På Glasyrstigen och Kakelvägen finns det 5 respektive 4 sop skåp att nyttja, för övriga sopor som kartonger, trädgårds avfall, farligt avfall, tidningar, metall och grovsopor besök gärna:

Södertälje Returen återvinningscentral (Besökskort behövs)
Bovallsvägen 5, 152 42 Södertälje.
Tel nr. 08-550 222 33.

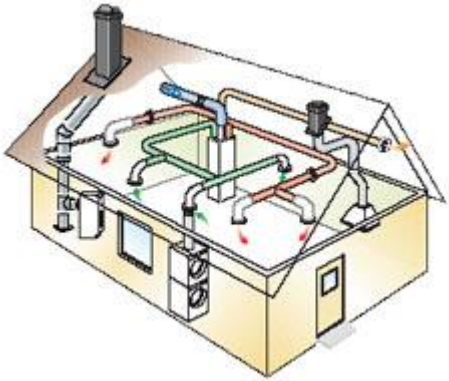
För aktuella öppettider kolla på deras hemsida:
https://www.telge.se/

Vatten & Värme

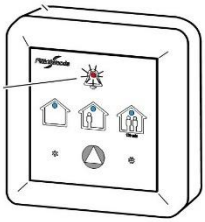
,

Södertälje kommun tillhandahåller med fjärrvärme samt vatten till föreningens undercentral, som i sin tur distribuerar det till samtliga hushåll. Den tagna bilden visar rören för både vattnet och värmen som lokaliseras i varje hushållsförråd. Vid läckage ifrån radiator eller kall/varmvattnet i husets kök/badrum kan avstängning ske med kulventilen sittandes på berörda röret, finns det inte en sådan skall avstängning ske ifrån förrådet med handtaget eller det röda vredet på röret snarast för att minimera vattenskador i huset. Dessa rör skall alltid vara lätta att komma åt och får inte blockeras. Textningen på rören visar vattnets riktning samt användningsområde.

FTX – Ventilation



FTX aggregatet tar hand om hela husets ventilation. För god ventilering av huset krävs det att man underhåller aggregatet, som lokaliseras ovanför spisen och sitter hopmonterad med spisfläkten. Aggregatet har 2 luftfilter samt 1 fettfilter. Justering av fläkthastigheten till ”max” eller 3/3 när man lagar mat, torktumlar och duschar är väsentligt för att fukt skall avlägsnas, i vanliga fall kan hastigheten regleras till ”medium” eller läge 2/3.



Vissa aggregat har inte digitaldisplay som manöverpanel men funktionen av hastigheten fungerar på liknande sätt. Aggregatet får aldrig stängas av. Risk för svartmögelbildning och fuktskador i badrum är överhängande vid dålig ventilation i samband med hög fuktighet. Dessa instruktioner är inte enbart viktiga i husets avseende, men även för boendens hälsa och allmänna välmående.

FTX – Luftfilter

Som del i husets goda ventilation bör luftfiltret bytas med 6-12mån intervall eller när larm uppstår i manöverpanel. Efter bytet behövs en återställning av larmet göras genom inställningar i manöverpanel. Nya filter hämtas måndagar under kontorstid och bistås med den hjälp som behövs för utförande.

FTX - Fettfilter

Din smutsiga köksfläkt är en brandrisk

Det är inte alla som är medvetna om att en smutsig köksfläkt kan utgöra en stor brandrisk. Rekommendationen är att rengöra fettfiltret en gång i månaden.
Smuts och fett i köksfläkten leder till sämre inomhusklimat och ökad risk för brand. Därför bör man rengöra fläktfiltret i köket regelbundet.

Gör såhär:

1. Koka upp vatten i kastrullen med bikarbonat och ättika. Alternativt koka vatten och häll sedan i diskmedel.

2. Lägg ned filtret i kastrullen. Får det inte plats kan du lägga det i en djup bakplåt eller bunke och hälla över den varma vätskan.

3. Låt vara i några minuter(5-10 min)

4. Skölj med rent vatten och borsta försiktigt med en gammal tandborste. Går även att köra i diskmaskinen.

5. Se till att filtret är helt torrt innan du sätter tillbaka det.

Se över dina element

Är det kyligt hemma även om termostaten är inställd på full effekt?

Svaret: ***Lufta elementen***

Att lufta dina element är jättelätt och tar väldigt lite tid. Detta ska göras inför varje vinter för att elementen ska fungera som de ska.

Gör såhär:

- Öppna luftningsventilen (nippeln/storlek 11mm).

- Håll en handduk eller en mugg under.

- Vänta medan luften pyser ut helt.

- Elementet är färdig luftat när det börjar rinna ut vatten.

- Skruva/stäng åt ventilen igen.

- Klart.

Motionera även termostaten genom att använda det påliggande vredet, öppna och stäng den några gånger.

- känner du dig osäker? kontakta styrelsen.

Brandsäkerhet

För både din och grannars säkerhet är det viktigt att du har en fungerande brandvarnare i din lägenhet.

Förvaltning

Ekonomisk förvaltning

Ekonomisk förvaltning behandlas av:

Fastighetsägarna Service i Stockholm

Postadress: Box 12871, 112 98 Stockholm

kundservice Telefon: 08-61 77 600 (Vid frågor om t.ex. faktura avisering/ OCR nummer).

E-post: kundservice@fastighetsagarna.se

Revisor

Jeanette Larsson, Redovisningshuset.

E-post: jeanette@redovisningshuset.se
Direkttelefon: 08-554 232 25

Post och Besöksadress:
Glasyrstigen 40
151 55 Södertälje

Telefon: 076 420 47 14

www.brfglasyrstigen.se E-post: info@brfglasyrstigen.se