Allmänt

Att bo i en bostadsrättsförening innebär ett gemensamt ansvar för trivsel, ordning och reda och där alla behöver hjälpas åt. Därför är det viktigt att det finns regler, utöver det som står i stadgarna, som följs av alla. De gäller för bostadsrättsinnehavare, familjemedlemmar, gäster, inneboenden och hantverkare som utför arbeten i din lägenhet samt för andrahandshyresgäster.

Om reglerna inte följs kan det, efter upprepade påpekanden från styrelsen, i värsta fall leda till en uppsägning.

Tänk på att vara rädd om och väl vårda föreningens egendom. Vi har ett gemensamt ansvar för den!

Informationskanaler

Styrelsen använder sig av följande informationskanaler:

* Postlådor – kallelse till stämmor och annan viktig information
* Hemsida – all information, http://begonian.bostadsratterna.se/
* Anslag i trapphus – generell information

Systematiskt Brandskyddsarbete, SBA

Föreningen har upprättat ett Systematiskt Brandskyddsarbete, SBA, för att skydda liv, miljö och egendom. En komplett dokumentation finns tillgänglig hos styrelsen och upprättad SBA i sin helhet finns på hemsidan. Vid en eventuell brand kommer räddningstjänsten att först försäkra sig om att rädda liv, därefter miljö och egendom.

* Medlemmarna är ansvariga för att de monterade brandvarnarna fungerar, inklusive att byta batterier.
* Medlemmarna rekommenderas att införskaffa handbrandsläckare (ex. vis 6 kg pulver) och brandfilt.
* Medlemmarna uppmanas till försiktighet vid matlagning och användning av levande ljus och marschaller.
* Det är förbjudet att avfyra fyrverkerier på föreningens mark.

Passagesystem

Fyra taggar per hushåll till passagesystemet i entrédörrarna har delats ut till samtliga boende. Vid förlust av en tagg meddelas det till styrelsen så att den kan spärras. En ny tagg kan kvittera ut mot en kostnad av 100 kr.

1. Kontrollera att entréporten går i lås efter in- och utpassering.
2. Meddela gärna grannar eller styrelsen om du är bortrest under längre tid.

Nycklar

Port- och lägenhetsnycklarna är skyddade. Alla dörrlås i föreningen har ett serviceläge som gör det möjligt att få åtkomst till lägenheten om ägaren inte kan vara hemma, alternativt lämna nyckel till någon annan i huset. Vid överlämning från byggherren till föreningen ingick tre nycklar per lägenhet.

Förlorade nycklar bör anmälas till Certego som hanterar vårt låssystem.

Beställning av nya port- och lägenhetsnycklar kräver att man åker till Certego, Västberga allé 5 med upplåtelseavtal eller senaste månadsavin samt legitimation.

Väljer en medlem att ersätta eller komplettera originallåset med elektroniskt/maskinellt låssystem är det medlemmens ansvar att tillse att tillträde till lägenheten ges när så är nödvändigt.

Med nödvändigt avses ex vis stamspolning och OVK (obligatorisk ventilationskontroll) och/eller andra åtgärder som är lagstadgade eller har underhålls- eller reparationssyfte på system som är gemensamma för samtliga boende (ventilation, vatten, avlopp, el etc).

Styrelsen godkänner alltid begäran från kommunen avseende installation av elektronisk/maskinell öppning i befintligt låssystem för att underlätta för hemtjänst och/eller hemsjukvård att nå boende.

Nyckeln till sjutillhållarlåset är personligt och kan därför kopieras fritt.

Utrymningsvägar

*(Ingår i brandskyddet.)*

Entréer och trapphus är klassade som utrymningsväg vid brand och ska vara tillgängliga och helt fria från lösa föremål. Detta underlättar också för städningen.

Felanmälan gemensamma utrymmen

Om det uppstår något fel på gemensamma utrymmen ska felanmälan göras.

* Vid enklare fel (som exempelvis att en propp eller lampa gått) och som vi själva kan åtgärda – meddela någon i styrelsen.
* Vid större och/eller akuta fel som kan leda till skada på fastigheten så kan Svefabs felanmälan kontaktas direkt. Meddela någon i styrelsen att ni har gjort en felanmälan.

Cyklar, barnvagnar och rollatorer

*(Ingår i brandskyddet.)*

Tänk på att:

* Ställa cyklar i cykelrummet eller eget förråd
* Ställa barnvagnar, barncyklar och rollatorer i barnvagnsrummet.
* Leksaker och annan fritidsutrustning skall förvaras i eget förråd.
* Inga brandfarliga varor får förvaras i cykel- eller barnvagnsrum.

Sophantering

I föreningens soprum får man endast kasta hushållssopor (restavfall) och matavfall från det egna hushållet, allt annat avfall måste transporteras och sorteras på närmaste återvinningsstation/central av respektive hushåll.

Rökning

*(Ingår i brandskyddet.)*

Rökning är inte tillåten i trapphus och vid entréer, både ur brandsäkerhets- och trivselperspektiv. Det är absolut förbjudet att kasta fimpar från balkonger och fönster, vid entréer eller på gården och parkeringsplatsen.

Tystnad

Allmän tystnad råder på gården och i lägenheterna kl. 22 – 07. Inga byggarbeten kl. 19 – 07.

Grillning

*(Ingår i brandskyddet.)*

All grillning på balkong/uteplats är förbjuden. Grillning skall ske på ett så säkert och omtänksamt sätt som möjligt, Grillning får endast ske på den gemensamma gården och så nära slänten som möjligt. Var och en städar givetvis upp efter sig.

Gemensamma städdagar

Medlemmarna förväntas att efter förmåga ställa upp på gemensamma städdagar vid tidpunkter som meddelas av styrelsen.

Balkonger, uteplatser och gemensam gård

*(Ingår i brandskyddet.)*

Tänk på att:

* Lättantändligt och/eller brandfarligt material (skräp, brandfarliga vätskor, etc) får inte förvaras på balkonger/altaner.
* Placera blomlådor, ljusslingor eller andra prydnader innanför balkongräcke.
* Inte skaka mattor, sängkläder mm på balkonger och uteplatser.
* Staket vid altaner inte får gjutas fast.
* Man har inte rätt att förändra i föreningens rabatter och planteringar, ansvaret för föreningens planteringar ligger hos styrelsen.
* Grillning endast får ske på den gemensamma gården och så nära slänten som möjligt. Var och en städar givetvis upp efter sig.

Staket, uteplatser

Till de lägenheter som ligger i bottenplan så innehåller upplåtelseavtalet en bifogad tomtkarta som visar den yta man har nyttjanderätt till avseende uteplats/terrass. Nyttjanderätten innebär inte att man har rätt att göra vilka förändringar som helst och alla betydande förändringar skall godkännas av styrelsen innan de verkställs. Oavsett nyttjanderätten får inte rabatter tas bort eller förändras utan föreningens tillstånd.

* Staket/spalje ska vara utformat så att det inte krävs bygglov för det, se Botkyrka kommuns hemsida för gällande regler www.botkyrka.se
* Staket/spalje ska placeras innanför rabatten och så nära den yttersta plattraden som möjligt.
* Staketets/spaljens fundament får inte gjutas fast eller fästas i vägg.
* Staketet/spaljen skall målas i rött eller ljusgrått, samma kulörer som finns på våra fastigheter. Färgnummer:
  + Ljusgrå: Maxit 33064 alternativt NCS 2502-Y
  + Röd: Maxit 33084 alternativt NCS 4040-Y80R

Rabatter och planteringar

Föreningens utomhusmiljö är för allas trevnad, det innebär att man inte har rätt att ta bort eller ersätta föreningens planteringar utan godkännande. Ansvaret för föreningens planteringar ligger på styrelsen, är du osäker på vad som gäller så kontakta styrelsen.

Markiser

Våra fastigheter har en konstruktion som gör det omöjligt att fästa i fasaden, det saknas fästpunkter.  Att göra hål i putsen innebär att fastighetens försegling är bruten vilket utsätter fastigheten för en risk för fuktskador. Av denna anledning så är det inte tillåtet att montera markiser runt fönstren, detta gäller även för placering på balkong.

Andrahandsuthyrning

Föreningen godkänner uthyrning i andrahand i enlighet med vad som anges i stadgarna.

Din ansökan vill vi ha skriftligen och lämnas till styrelsen, i föreningens postlåda eller skicka via e-mail till styrelsen. Styrelsen kommer att behandla din ansökan på kommande möte.

Parkering

*(Ingår i brandskyddet.)*

Parkering får endast ske på markerade platser. I- och urlastning är tillåten, men fordonet ska flyttas snarast möjligt. Detta för att bereda räddningstjänsten tillträde för eventuella insatser. Behöver du en parkeringsplats, kontakta Svefab.

Underhåll & ombyggnad av lägenheten

I lägenheten får du måla, tapetsera samt utföra mindre ombyggnader och reparationer. Som boende får du alltså själv bestämma vilka reparationer som behöver göras i din lägenhet och när det ska göras, men för större förändringar av lägenheten krävs dock styrelsens medgivande.

Du som Bostadsrättshavare får inte utföra förändringar i lägenheten som innefattar:

* Ingrepp i en bärande konstruktion,
* Ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme, eller vatten, eller
* Annan väsentlig förändring av lägenheten.

GDPR

Majoriteten av uppgifter om medlemmar och deras relation till föreningen hanteras av Svefab, som är vår förvaltare. Detta omfattar:

* Lägenhetsregister
* Medlemsregister
* Andelsförteckning
* Parkeringsavtal
* Avgift per lägenhet och betalningsstatus

Utöver detta finns röstlängder från respektive stämma lagrade fysiskt i pärmar hos styrelsen samt register över boendes kontaktuppgifter i passagesystemet Axema Vaka som är ett fristående system för porttelefoni.

Vi har som policy att endast lämna ut s.k. mäklarbild i samband med överlåtelser samt vid skriftlig begäran från myndighet. Mäklarbilder skickas från Svefab, information till myndighet ges per telefon eller per post (inte e-mail).

Överlåtelser dokumenteras i styrelseprotokoll.

Då styrelsen initierar kommunikation med medlemmar sker det primärt genom personlig kontakt, telefon eller brev. Medlemmar är välkomna att maila eller använda den postlåda som sitter i 109:an. Styrelsen svarar via mail på inkomna mail.

Styrelsen har använt sig av en sms-tjänst för att kunna nå ut med akut information, som berör samtliga boende, snabbt.

Den Facebook grupp som finns är startad av och administreras av medlemmar som inte sitter i styrelsen.