



Skapat:	2021-12-12
Ändrad:	2022-10-02

Bopärm för BRF Åby-Park

Innehållsförteckning

Innehåll

Bopärm för BRF Åby-Park	1
Syftet med bopärlen	3
Vad gäller för en bostadsrättsförening?	4
Områdeskartor Åby-Park	5
Bopärm från A till Ö	6
Akuta fel	6
Andrahandsuthyrning	6
Ansvar för din bostadsrätt eller hyresrätt	7
Antenner och paraboler	7
Avfall/återvinning	7
Biltvätt	8
Blomlådor på de egna uteplatserna	8
Brandvarnare	8
Bredband/fiber	8
Buller/ störande ljud	8
Fotboll och lek på gården	10
Cyklar	10
Djur	10
Dörrar (ytterdörr)	10
Elavtal och elförbrukning	10
Felanmälan	10
Förråd	10
Försäkring	11
Glasinsamling	11
Grillar	11
Hemsida	11
Inbrott	11
Köksfläkt	11
Lokaler	11



Skapat:	2021-12-12
Ändrad:	2022-10-02

Lägenhetsnummer	11
Motioner till Årsstämma	12
Nycklar	12
Parkering	12
P-platser	12
Garage	12
Laddning av elbil	13
Hyra ut garage eller p-plats i andra hand	13
Renovering	13
Rökning	13
Skadedjur	13
Skärmtak baksida Radhus	13
Stadgar	13
Städning	13
Skötselansvar	14
Trädgård	14
Tvättstugan	15
Vattenskada	15
Värme och vatten	16
Överlåtelse av bostadsrätt	16



Skapat:	2021-12-12
Ändrad:	2022-10-02

Bopärmen

Syftet med bopärmen är att ni som medlemmar lätt skall hitta information om föreningen och vad som gäller för att vi gemensamt ska kunna leva och trivas med varandra.

När det kommer till renovering av din bostad hänvisar vi dig till ett annat dokument som ni finner på föreningens hemsida.

Om ni hittar något som verkar fel, något som inte finns med eller något som är oklart så välkommen att kontakta styrelsen. Bopärmen är ett så kallat "levande dokument" som förändras med tiden. Aktuell version skall ni alltid kunna hitta på hemsidan.

För att komma i kontakt med styrelsen se kontaktinformation på hemsidan.

Utöver bopärmen finns följande dokument:

1. ***Vill du renovera*** (bra att tänka på vad som gäller vid renovering)

2022-10-02

Med vänlig hälsning
Styrelsen



Skapat:	2021-12-12
Ändrad:	2022-10-02

Vad gäller för en bostadsrättsförening?

Bostadsrättsföreningen Åby-Park är en välskött förening. Genom gedigna arbetsinsatser av medlemmarna under de dryga 15 år som gått sedan föreningen bildades är det en välkonsoliderad och väl fungerande förening. Gemensamma värderingar bland medlemmarna och en medvetenhet om behovet av att bidra till den gemensamma nyttan inom ramen för en ekonomisk förening har varit ett framgångsrecept.

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening. Det är föreningen som upplåter bostadsrätter till medlemmarna. Föreningen äger med andra ord fastigheten och vi som medlemmar har nyttjanderätt till lägenheterna. Som medlemmar bestämmer vi i princip över våra bostadsrätter, svarar för det inre underhållet, men vi måste följa regler och anvisningar från styrelsen och beslut som fattats på årsstämman. Nyttjanderätten gäller tills vidare så länge vi som medlemmar följer föreningens regler och betalar våra avgifter. Vi har rätt att överlåta och sälja bostadsrätten.

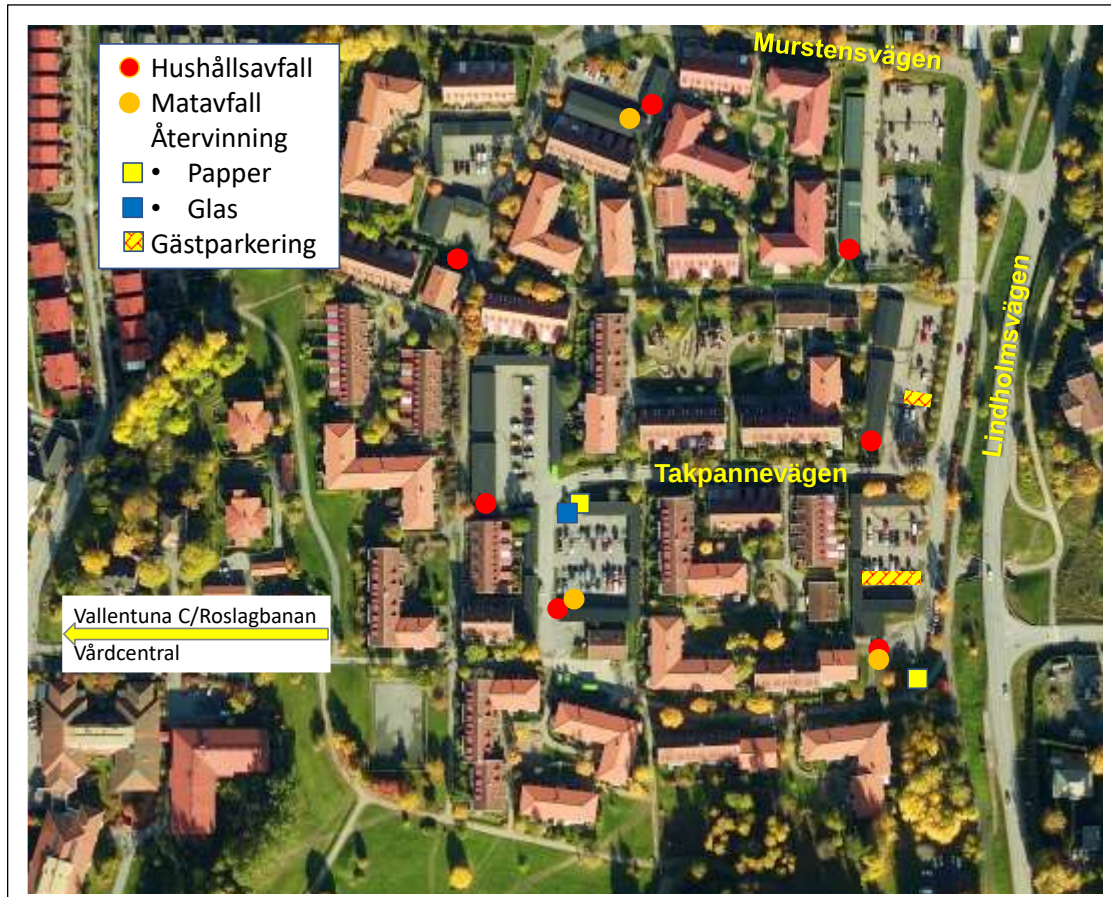
Som medlem förväntas du solidariskt bidra till skötsel och förvaltning av föreningen och följa de beslut som styrelsen och årsstämman fattar. Du bör delta i årsstämman och det uppskattas om du är intresserad av att väljas till förtroendeuppdrag i styrelsen.

De lagar och förordningar som främst gäller för bostadsrättsföreningar är Bostadsrättslagen, Bostadsrättsförordningen och lag om ekonomiska föreningar. Allra viktigaste dokumentet för förvaltningen av föreningens egendom är stadgarna som fastställs av årsmötet. Styrelsen utgör det verkställande organet och ansvarar för den löpande förvaltningen, beslutar om årsavgifter, antagande av medlemmar och uppsägning vid förverkande av bostadsrätt.



Skapat:	2021-12-12
Ändrad:	2022-10-02

Områdeskartor Åby-Park





Skapat:	2021-12-12
Ändrad:	2022-10-02

Bopärm från A till Ö

Akuta fel

Vid akuta fel kontakta felanmälan (dagtid) eller jour (kvällar och helger).

För att felanmälan, se kontaktinformation och tider på hemsidan.

Felanmälan och andra ärenden

Logga in på www.SBC.se med bank-id och sen under "Mitt SBC" hittar du Felanmälan

Vardagar kl.7.00-21.00

Telefon: 0771-72 27 22

kundtjanst@sbc.se

Jouranmälan Fastighet och gemensamma anläggningar i området

Jouren sköts av Securitas

21.00 – 07.00 (endast akuta ärenden och reparationer under vardagar och helger!)

Telefon: 08-657 77 20

Andrahandsuthyrning

Andrahandsupplåtelse är det juridiska begreppet, medan andrahandsuthyrning används i dagligt tal. Det innebär att det inte har någon betydelse om medlemmen hyr ut eller lånar ut sin lägenhet, eftersom det alltid krävs ett tillstånd. Tänk på att det räknas som andrahandsuthyrning om du låter egna barn bo i lägenheten då du inte själv bor där.

Blankett "**Andrahandsupplåtelse**" för att ansöka om uthyrning hittar du på SBCs hemsida när du loggar in med bank-id och går till fliken "Mitt SBC" samt går till "Blanketter". Fyll i samtliga uppgifter i dokumentet och skicka in den till styrelsen i god tid. I ansökan ska du ange skäl till uthyrningen. Tillåtelse ges som regel högst ett år i taget.

Du som bostadsrättsägare ansvarar alltid juridiskt mot föreningen under uthyrningstiden. Det är således medlemmens skyldighet att informera hyresgästen om föreningens stadgar och ordningsregler.

Den eller de personer som styrelsen eller hyresnämnden har lämnat tillstånd till, ska bo i lägenheten under hela perioden som beviljats. Om hyresgästen ska ändras under den tid som medgivandet föreligger, måste en ny ansökan skickas in av medlemmen. Om så inte sker blir det fråga om olovlig andrahandsupplåtelse

Exempel på skäl där ansökan kan komma att beviljas är följande:

- Ålderdom
- Sjukdom
- Vård av anhörig
- Tillfälligt arbete på annan ort
- Studier på annan ort



Skapat:	2021-12-12
Ändrad:	2022-10-02

- Längre utlandsvistelse
- Särskilda familjeförhållanden
- Militärtjänst
- Provbo med partner (beviljas max 1 år)

Exempel på skäl där ansökan kan komma att avslås är följande:

- Om det är troligt att medlemmen inte avser att flytta tillbaka efter uthyrningsperioden
- Om det är troligt att medlemmen enbart vill tillgodoräkna sig hyresintäkter
- Om det är rent spekulativt förvärv av bostadsrättslägenhet

Medlemmen kan dock alltid vända sig till hyresnämnden och få saken prövad. En andrahandshyresgäst kan aldrig ansöka om att i sin tur få upplåta lägenheten till annan.

Uthyrningsverksamhet av tillfällig karaktär, såsom exempelvis bed and breakfast, hotell eller liknande är inte tillåten.

En bostadsrättshavare som upplåter sin lägenhet i andra hand utan att ha tillstånd, riskerar att förlora medlemskapet och att nyttjanderätten till lägenheten blir förverkad.

När föreningen godkänner en andrahandsuthyrning tillkommer en extra årlig avgift som motsvara upptill en 10% av ett prisbasbelopp.

Ansvar för din bostadsrätt eller hyresrätt

Du är ansvarig för din lägenhet i alla avseenden och skall punktligt betala din månadsavgift. Du är skyldig att vårda lägenheten och likaså vårda gemensamma ytor såväl inom- som utomhus. Vid fel i lägenheten är du skyldig att anmäla detta till felanmälan hos SBC.

Största skillnaden mellan en bostadsrätt och en hyresrätt är att bostadsrättsföreningen har ansvar för renoveringar i hyresrätterna. Bostadsrättinnehavarens skyldigheter framgår av föreningens stadgar och du ansvarar själv för alla kostnader inom boendet. Det är därför viktigt att du har en hemförsäkring med bostadsrättstillägg. För mer information om bostadsrättshavarens och hyresgästens rättigheter och ansvar se bilaga 1.

Genomför du eller beställer arbeten skall dessa vara fackmannamässigt utförda. Vid brist kan du bli ansvarig för att återställa lägenheten till ursprungligt skick. Regler för underhåll, renovering och reparation som utfärdats av föreningen skall följas. Styrelsen och förvaltaren har rätt att besiktiga utförda större renoveringar innan de slutförs. För mer information se dokument "Vill du renovera".

Vid arbeten som föreningen beslutar, där tillträde till lägenheten är nödvändig, exempelvis vid ventilations- eller vvs-arbeten, är du skyldig att ge tillträde till företrädare för föreningen eller anlitade entreprenörer.

Antenner och paraboler

Antenner och paraboler får inte sättas upp utan tillåtelse av styrelsen.

Avfall/återvinning

Föreningen har fem avfallsstationer för hushållsavfall och tre stationer för matavfall. Vill du återvinna matavfall kan du kontakta fastighetsskötaren för att få ett startkit.



Skapat:	2021-12-12
Ändrad:	2022-10-02

Två gånger per år, vanligtvis vår och höst, brukar föreningen ta in containrar för återvinning. Innan containerdagen kommer föreningen ut med mer information på hemsidan och i brevlådorna.

I övrigt hänvisar vi till www.vallentuna.se för större och kompletta återvinningsstationer.

Tillsammans håller vi området fritt från skräp!

Biltvätt

Det är inte tillåtet att tvätta bilen inom föreningens område.

Blomlådor på de egna uteplatserna

Blomlådor får bara hängas på insidan av balkongen för att undvika risk för nedfallande föremål. Tänk också på att vattna försiktigt så att inte grannen under får ovälkommet vatten på sin uteplats.

Brandvarnare

Det skall finnas brandvarnare i varje lägenhet. Du som bor i bostadsrätten är ansvarig för skötseln som att byta batteri och kontrollera funktionen hos brandvarnaren.

Bredband/fiber

Ownit är vår bredbandsleverantör och finns indraget i alla bostäder. Anslutningen är placerad i vardagsrummet eller i hallen. För att aktivera detta måste du kontakta Ownit och lägga upp dig som kund. 250/250 Mbit/s finns kollektivt i alla bostäder. Bostadsrätterna har en obligatorisk månadsavgift för detta på 170 kr. Det går också att uppgradera hastigheten mot en ytterligare avgift.

Buller/ störande ljud

Det har vid upprepade tillfällen kommit in klagomål till styrelsen angående störande ljud. Vi vill därför klargöra ett flertal punkter för att försöka förbättra boendemiljön och skapa ökad förståelse.

Är fastigheten lyhörd?

Ja. Den är byggd helt i betong och ljud färdas mycket lätt genom byggnaden i alla riktningar. Detta kan inte byggas bort. Därför är det viktigt att man följer trivselreglerna. Är man mycket ljudkänslig så är tyvärr inte ett boende i ett flerfamiljshus den bästa lösningen.

När får man renovera och förorsaka skarpa ljud som bankningar och borrljud?

Störande arbeten får inte påbörjas före kl.8.00 och skall avslutas före kl.19.00 på vardagar, på fredagar före kl.17.30. På lördag och söndag gäller kl.10.00-17.30.

Mellan 22.00 - 06.00 skall det vara helt tyst i och utanför fastigheten.

När ska man visa särskild hänsyn?

Alla dagar mellan kl. 22:00-06:00. Det är alltså inte lämpligt att sätta igång högljudda hushållsmaskiner, spela musikinstrument, sjunga högt, skrika eller dra igång en storstädning efter kl. 22. Om man tycker om att spela dator-/TV-spel nattetid ska man använda hörlurar.

Vad är normala ljud som generellt inte anses vara störande?

Vardagsljud som tillhör ett normalt liv. Det inkluderar ljud som steg, tal, skratt, barnlek, spädbarnsgråt, ljud från tvättmaskin, dammsugare, spolning i toalett, dusch, TV-ljud på normal volym och liknande.



Skapat:	2021-12-12
Ändrad:	2022-10-02

Vad är ljud som generellt anses vara störande?

Överdrivet hög volym på TV eller stereo, vilt festande, skrik, bankande utanför renoveringstiderna, medvetet bankande på grannars väggar – golv – eller tak, subwoofers och genomträngande basgång, återkommande högljudda gräl, ihållande spelande på musikinstrument och liknande.

Vad gör jag om grannen stör?

Knacka på. Det här tar ofta emot men det är det snabbaste och mest effektiva sättet att få stopp på det störande ljudet. Referera till den här informationen från styrelsen. Förhoppningsvis har grannen bara glömt bort sig och förstår och hörsammar uppmaningen. Om grannen – mot förmodan – inte hörsammar uppmaningen kontaktar du styrelsen som får skriva en tillsägelse. Men det är oerhört viktigt att du är säker på vem som förorsakat störningen och skriver ned datum och klockslag och typ av störning. Det räcker inte med att gissa. Notera att styrelsen inte kommer agera om den upplevda störningen visar sig vara normala vardagsljud som rimligen måste tolereras i ett flerfamiljshus.

Jag vågar inte knacka på för jag är obekväm eller rädd för vad som kan hända.

Inträffar detta på söndag - torsdag mellan kl: 20.00 - 03.00 eller fredag - lördag mellan kl: 20.00 - 04.00 så ringer du Störningsjouren på telefonnummer: 08 - 568 214 00. Anser dom att det inte pågår någon störning kan du bli betalningsskyldig för uttryckningen. Om de finner att en störning pågår så kan den som förorsakat störningen bli betalningsskyldig för uttryckningen.

Jag upplever att grannen fortsätter att störa trots att jag påtalat störningarna flera gånger.

Då upprättar du en störningsjournal och skickar in den till styrelsen.

Hur skriver jag en störningsjournal?

Under en månads tid skriver du ned alla datum och klockslag då ljuden uppstått och vad det varit för slags ljud. Därefter mejlar du journalen till Brf Åby- Park styrelse på styrelsen@aby-park.se . Lämnar en papperskopia i styrelsen brevlåda. I ett första skede vill styrelsen prata med alla inblandade för att få till en konstruktiv och hållbar lösning. Om inte detta går kan bostadsrättsföreningen vidta juridiska åtgärder mot boende som konsekvent stör grannarna.

Vad händer om grannen fortsätter att störa trots upprepade uppmaningar från styrelsen att upphöra med de störande ljuden?

I värsta fall – om styrelsen har blivit tvungna att upprepade gånger be den boende att upphöra med störningarna – kan den som stör förlora nyttjanderätten till bostaden. Det innebär att den som stör förlorar medlemskapet i föreningen och att lägenheten tvångsförsäljs av Kronofogden. Det är extremt sällsynt att detta sker, men det kan hända.

Jag upplever min granne som hotfull och aggressiv, vad gör jag då?

Polisanmäler. Det är enormt sorgligt att det ska behöva gå så långt, men har en granne hotat dig ska du polisanmäla. Vi vill att vår förening ska vara en trygg och säker plats för alla boende. Om någon döms för olaga hot eller trakasserier kan denne förlora nyttjanderätten till bostaden.

Slutligen, vi hoppas att sunt förnuft och ömsesidig respekt ska räcka långt. Alla vi som valt att bosätta oss i Brf Åby-Park har gjort ett aktivt val att leva i ett flerfamiljshus. Det innebär att man måste tolerera vissa normala vardagsljud, men också att man måste visa respekt och hänsyn gentemot sina grannar.



Skapat:	2021-12-12
Ändrad:	2022-10-02

Fotboll och lek på gården

Den asfalterade gården är till för trafik till och från fastigheten. Vi har många äldre medlemmar i föreningen som använder färdtjänst och taxi dagligen. Samtidigt får vi allt fler barn som behöver ytor för lek. Fotbollspel, lek, cykling och dylikt tillåts därför under hänsynstagande till medlemmar i alla åldrar. Viktigt är att det inte förekommer lek och stoj sent eller tidigt på dygnet. Utomhuslek på gårdsplanen får inte ske senare än kl 22.00. Föräldrar har ett ansvar för att lek, spel och cykling utövas på ett sätt som inte stör kringboende.

Cyklar

Föreningen har cykelparkering utomhus. Endast hela och fungerande cyklar får parkeras på cykelparkeringarna. Övriga måste förvaras i det egna förrådet.

Djur

Tänk på att det finns medlemmar som är allergiska mot husdjur och även rädda för hundar och katter, se till att ha husdjur i koppel Matning av fåglar och andra djur ska ske så att inga skadedjur (ex råttor) kommer åt maten.

Farliga djur som reptiler får bara innehållas efter tillstånd. Kontakta Miljö- och hälsoskyddsförvaltningen. Innehåll sådant tillstånd måste det meddelas styrelsen. Vi avråder från att ha denna typ av djur i vår förening.

Se www.vallentuna.se för mer information gällande djurhållning och kommunala regler.

Dörrar (ytterdörr)

Det är tillåtet för bostadsrättsinnehavare att byta ytterdörr. Valet och utseende av dörr skall följa övriga dörrar i området. Dörren skall därför vara vit och motsvara brandklass som befintlig dörr.

I stadgarna framgår det att bostadsrättsinnehavaren ansvarar för boendets samtliga dörrar.

Elavtal och elförbrukning

Varje lägenhet väljer sin egen leverantör och betalar sin egen räkning. Föreningen betalar för allmänna utrymmen. Det är viktigt att vi alla är sparsamma och tar miljöhänsyn genom att släcka ljus efter oss i tvättstugor och andra gemensamma utrymmen.

Felanmälan

Anmälan om skada på föreningens egendom görs till vår förvaltare SBC. Logga in på SBC:s hemsida för att beskriva skadan www.sbc.se alternativt ring telefon: 0771-72 27 22 eller maila kundtjanst@sbcsbc.se

Förråd

Varje lägenhet har ett förråd. Varje medlem ansvarar för sitt förråd och ser till att de är låsta. I förråden är det inte tillåtet att förvara t.ex. matvaror då det kan dra till sig skadedjur, brandfarliga produkter eller något olagligt.



Skapat:	2021-12-12
Ändrad:	2022-10-02

Försäkring

Boende ansvarar för sin egen försäkring. Boende i en bostadsrätt måste ha en hemförsäkring med tillägg för bostadsrätt. Föreningens fastighetsförsäkring täcker bara skador som rör själva fastigheten och allmänna utrymmen.

Glasinsamling

Föreningen planerar att införa hushållsnära källsortering vari glas kommer ingå. Fram till dess får man åka till annan returstation, se www.vallentuna.se för mer information.

Grillar

Det är tillåtet att grilla på balkongen om du använder el- eller gasgrill. Du som bor på markplan med uteplats får använda kolgrill, men ställ den en bit bort och inte rakt under din grannes balkong.

Tänk på att alltid ha några hinkar med vatten tillgänglig när du grillar med kol eller använder gasgrill på grund av brandrisken.

Var observant på om det råder lokalt eller nationellt eldningsförbud. Du har strikt ansvar om det händer något och skall alltid övervaka grillen, oavsett om det är kol-, gas- eller el grill.

Hemsida

Föreningens hemsida heter www.abby-park.se. Där läggs aktuell information upp och här finns kontaktuppgifter.

Inbrott

Har det inträffat inbrott så är det viktigt att du så snart som möjligt kontaktar ditt försäkringsbolag och Polisen. Anmäl också till styrelse och förvaltare så att de kan samordna eventuella åtgärder och sprida information till andra medlemmar. Håll gärna öron och ögon öppna om du upptäcker något misstänkt så att vi kan hjälpas åt att förebygga inbrott.

Köksfläkt/ Volymkåpa

För dig som har grannar under eller ovanför dig krävs det att du installerar en volymkåpa för spjäll, det vill säga en köksfläkt utan motor. Orsaken är att det annars påverkar det centrala ventilationssystemet och dina grannar får in ditt matos.

Radhusen har egna ventilationssystem vilket gör att där kan man välja mer fritt.

Tänk på att rengöra köksfläkten med jämna mellanrum och byt ev. kolfilter minst 2 ggr/år för att motverka brand.

Lokaler

Uthyrningen av lokalerna är för närvarande pausat. I normal fallet så finns två lokaler för uthyrning. För mer information och bokning se föreningens hemsida.

Lägenhetsnummer

Samtliga ingångar är unika för varje bostad.

Det finns tre lägenhetsnummer. Ett gatunummer (vi alla har unika gatunummer), ett objektsnummer (som står på din avgiftsavi eller hyresavi som du får från SBC) och det officiella fyrställiga som finns i



Skapat:	2021-12-12
Ändrad:	2022-10-02

lägenhetsregistret hos Lantmäteriet (alla lägenheter har 1001). Det fyrställiga numret blir unikt tillsammans med gatuadressen, som alltså är en del av det officiella lägenhetsnumret.

Motioner till årsstämma

Du kan som medlem i föreningen påverka ditt och medlemmarnas boende genom att lämna in förslag så kallade motioner på sådant du vill ska förändras eller förbättras till Årsstämman. Styrelsen brukar skicka ut en påminnelse i god tid innan motionstidens utgång.

Nycklar

Har du behov av nycklar till gemensamma utrymmen eller garage så kontakta fastighetsskötaren som kan hjälpa dig. Fastighetsskötseln sköts sen årsskiftet år 2022 av SBC. Fastighetsskötarkontoret finns även fortsättningsvis på Takpannevägen 2. Anmäl ditt ärende på www.sbc.se (genom att logga in med bank-id till felanmälningssystemet), ring eller skicka ett e-post. Så kommer du att bli kontaktad för att bestämma en lämplig tid för överlämning www.sbc.se, telefon: [0771-722 722](tel:0771-722722) eller e-post: kundtjanst@sb.se. Har du inte möjlighet till detta kan du även lämna en lapp i brevlådan med ditt ärende, namn, adress och telefonnummer så kontaktar fastighetsskötaren dig.

Parkering

Föreningen har ca 235 parkeringsplatser varav 8 platser med laddstolpe för elbil och ca 150 kallgarage i länga. För att hyra något av dessa ska du kontakta vår förvaltare SBC.se. För närvarande är det en viss kötid. Vid kontraktsskrivning tar SBC ut en avgift på 1000 kr per nytt kontrakt. Varje bostad får max hyra en parkeringsplats och ett garage.

När en plats blir ledig kommer ni att bli kontaktade och får erbjudande om vilken plats eller garage som är tillgängligt. Det kommer då att upprättas ett hyresavtal mellan er och föreningen via SBC.

Parkering på annan plats är förbjuden. Föreningen har anlitat företaget Bevakningsruta AB som kan utfärda parkeringsbot. Tillfällig uppställning för i- och urlastning är dock tillåten. Men tänk på att gator fram till varje bostad behöver vara tillgänglig för räddningstjänst, färdtjänst samt att äldre och rörelsehindrade personer måste ha möjlighet att tas sig fram. Kör försiktigt och anpassa hastigheten inne på gården då de även används av barn för lek och spel.

Om ni vill anmäla felparkerade bilar ring telefonnummer 08-410 22 883

Det snöröjs inte utanför garageporten och parkeringsplatserna, detta sköte respektive hyresgäst själva. Endast gatorna snöröjs.

P-platser

Kostnaden för parkeringsplats är 250 kr per månad. Endast fordon som ryms med alla fyra hjulen innanför de målade linjerna runt p-platsen får parkeras.

Garage

Garagen är kallgarage i länga. Kostnaden för garage är 400 kr per månad. Kontakta SBC för att anmäla intresse. När du tecknat hyresavtal så hämtas nyckel till garage hos fastighetsskötaren, se under rubriken "Nycklar".

Laddning av el- eller hybridbilar är inte tillåtet. Elsystemet är inte utformat för höga effektuttag och kan orsaka brand samt att elen inte ingår i hyran utan är enbart till för belysning, service och



Skapat:	2021-12-12
Ändrad:	2022-10-02

underhåll av garagen. Om det vid en kontroll upptäcks att hyresgästen av garaget laddar fordon kommer detta att se som kontraktsbrott och hyreskontraktet kommer att sägas upp.

I garagen får endast en uppsättning däck förvaras (skall rymmas inom ditt utrymme) samt en dunk med spolarvätska. I övrigt skall det hållas rent och snyggt samt var fritt från brännbart material på grund av brandrisk.

Laddning av elbil

I området finns 8 platser för boendeladdning av elbil. Dessa kostar 350 kr/månad att hyra. Elförbrukningen betalas av den boende via laddtjänsten CaCharge. Kontakta SBC om du är intresserad av att hyra en laddplats.

Hyra ut garage eller p-plats i andra hand

Om du har önskemål om att hyra ut din parkeringsplats eller ditt garage i andra hand måste du höra av dig till styrelsen och berätta om varför du vill göra det. Precis som med uthyrning av lägenhet i andra hand fattar styrelsen sedan beslut om du får hyra ut. Andrahandsuthyrning av garage eller parkeringsplats är normalt inte tillåtet.

Renovering

Vill du renovera, se dokument "Vill du renovera i din bostadsrätt.pdf".

Rökning

Rökning är förbjudet i tvättstugor (kvartershus), garage och förråd. Om du bor i markplan tänk på att gärna stå en bit ut ifrån husfasaden så att inte grannarna blir störda av din rök.

Skadedjur

Skulle du få skadedjur i ditt boende eller utanför så är du skyldig att anmäla detta skyndsamt till Skadedyrsanmälan (föreningens försäkringsbolag Trygg-Hansa) telefon: 0771-122 300. Vi har sanering av skadedjur genom vår fastighetsförsäkring.

Skärmtak baksida Radhus

Vill ni bygga skärmtak eller väggar så ska styrelsen kontaktas i god tid så det hinner behandlas på nästkommande styrelsemöte. För mer instruktioner läs "Vill du renovera".

Tänk på att inglasning av baksida och heltäckande väggar mellan förrådshörnorna också kräver bygglov som den boende själv får ansöka om och bekosta.

Stadgar

Se Brf. Åby-Parks hemsida under fliken "Föreningen/Stadgar". Där kan du ta del av dina rättigheter och skyldigheter som medlem i vår bostadsrättsförening.

Städning

Det är viktigt att vi alla hjälper till att hålla vår förening i gott skick. Se till att hålla det rent vid din dörr, din garageplats och vid ditt förråd. Det finns flera papperskorgar i området. Om ni har picknick vid lekplatsen eller grillar i området ta gärna med ert skräp och kasta i närmsta avfallsstation för hushållsavfall och inte i de små papperskorgarna.



Skapat:	2021-12-12
Ändrad:	2022-10-02

Skötselansvar

Du är skyldig att vårda ditt boende vilket gäller såväl inomhus som utomhus.

Vattenlås och brunnar

Golvbrunnar och vattenlås behöver rensas då och då för att det inte ska bli stopp. För att rensa vattenlåset, gör så här: Nederdelen skruvas av, varvid vattenlåset lyftes ur, rengöres och återmonteras.

Om ett avlopp används sällan kan det hända att vattnet i vattenlåset dunstar bort så att det blir dålig lukt. Fyll på nytt vatten.

Köksfläkt i form av kolfilter eller volymkåpa för spjälldrag

Det ligger på varje boende att själv rengöra köksventilations filter, detta bör göras minst fyra gånger per år för att minimera brandrisken och säkerställa ventilationen. För byte av volymkåpa (köksfläkt) se avsnittet "Vill du renovera"

Kyl & Frys

Minst en gång per år bör man dra fram kyl och frys för att dammsuga dessa. Om detta inte utförs, medför det en kortare livslängd och brandrisken ökar. Ni bör även montera in droppbricka under kyl och frys för att upptäcka och förhindra vattenskador.

Diskmaskin

Ni som har diskmaskin bör tänka på att montera en droppbricka under diskmaskinen för att förhindra vattenskada i lägenheten. Föreningen står inte för kostnader som uppkommer i samband med skada. Diskmaskinen ska vara installerad till kallvattnet. Om den är kopplad på varmvattnet ökar det föreningens kostnader för vatten, vilket kan leda till höjda hyresavgifter.

Dörrar, fönster och balkongdörrar

Man bör smörja spanjoletten och de andra metalldelarna till balkongdörr och fönster så att de inte kärvar fast. Entrédörrens lås och gångjärn behöver även de smörjas ibland.

Uteplats

Ni som har uteplats på fram och/eller baksidan ska se till att den sköts och inte ser skräpig ut. Växter och byggnader på tomten får inte inskränka på grannars utsikt eller framkomligheten i området.

Trädgård

Bostadsrättsföreningen äger all mark inom området förutom de stenlagda uteplatserna vid lägenheterna, det vill säga bara ytan direkt under balkongerna. Föreningen har alltid rätt att beträda marken vid trängande behov. detta kan ske utan information och förvarning. Föreningen strävan dock efter att alltid att informera innan.

Boende som bor på markplan har dock nyttjanderätt till de så kallade "tomterna". Dessa ytor ska dock skötas väl så att helhetsintrycket av vårt bostadsområde blir trivsamt.

Med "skötas väl" menas att hålla ren från skräp, klipper buskar och gräsmattan. Buskar skall hållas klippta till en maxhöjd om 2,5 meter och skall hålla innanför asfaltskant. Om detta inte görs kan föreningen komma klippa ner buskar till rätt nivå och inom rätt avstånd till asfaltskant om inte bättring sker efter anmodan.



Skapat:	2021-12-12
Ändrad:	2022-10-02

Det får ej finnas klätterväxter som växer på husfasaderna då de skadar träfasaderna och kan förkorta livslängden på trä och målning.

Boenden får inte heller plantera träd utan att kontakta styrelsen innan. Då de generellt kommer väldigt nära huskroppen om de ställs på de små tomterna.

Den som har staket skall se till att staketet är helt och inte saknar delar eller att delar sticker ut som kan orsaka skador på personer eller bilar. Staket som inte sköts kommer att rivas om inte bättring sker efter anmodan. Höjden på staken får vara max 110 cm, högre staket kräver bygglov. En kortare skiljevägg mellan uteplatserna får dock vara högre. Staket och skiljeväggar ska vara vita eller naturlig trä färgade.

Om inte marken sköts på tillfredställande sätt kan föreningen, genom styrelsen, besluta att återta marken!

För de gemensamma ytorna anlitar föreningen ett trädgårdsföretag som tar hand om skötseln av våra buskar, gräsmattor och träd. De har även har specialutbildad personal som är extra kunnig på träd, så kallade arborister. Dessa har tagit fram en långsiktig skötselplan för våra träd. När boende önskar få ytterligare träd fällda eller gallrade så rådfrågar föreningen trädgårdsföretagets arborister. Generellt fälls endast de träd som är sjuka och på väg att dö. Träden ger grönska, skugga och svalka under sommaren. Dessutom suger träden upp vatten vid nederbörd vilket minskar belastningen på avloppssystemet som redan är pressat då vi bor på en gammal sjöbotten. Träden renar även luften från olika luftföroreningar.

Tvättstugan

Föreningen har fem tvättstugor i området. Bokning av dessa sker genom en elektronisk bokningstavla i respektive tvättstuga, eller genom att logga in på www.brfabypark.tvattboka.nu. Observera att du måste ha hämtat inloggningsuppgifter och elektroniska nyckelbricka (blipp) hos fastighetsskötarna för att kunna boka på internet.

Tänk på att du också enkelt kan avboka din tvättid om du får förhinder så att någon annan kan boka det passet.

Tvättpassen är uppdelade i tre timmars pass. Om tvättstugan inte öppnas med din elektroniska nyckelbricka inom 30 min avbokas din tid automatiskt. Endast ett tvättpass i taget kan bokas. Ni kan boka tid från klockan 07.00 - 01.00.

Tvättstugan är avgiftsfri. **Endast boende i Brf Åby Park får använda tvättstugorna.** All tvätt sker på egen risk. Det är endast tillåtet att tvätta bygel-bh i tvättmaskin om tvättpåse används. Mattor, filter och dylikt skall tvättas i grovtvättmaskinerna.

I respektive tvättstuga finner du 3 st mindre tvättmaskiner och 1 grovtvättmaskin. Det finns även 2 torktumlare, 1 mangel och 2 torkskåp.

Varje användare ska efter/under varje tvättpass följa de regler som finns uppsatta i tvättstugan. Om barn vistas i tvättstugorna är det på målsmans ansvar.

Tänk på att lämna tvättstugan som du själv vill att den ska vara när du kommer dit. Om tvättstugan inte är städad eller om något är trasigt anmäl det till förvaltaren. Logga in på www.SBC.se med bank-id och sen under "Mitt SBC" hittar du Felanmälan Vardagar kl.7.00-21.00 Telefon: 0771-72 27 22



Skapat:	2021-12-12
Ändrad:	2022-10-02

eller kundtjanst@sbc.se. Inträffar skadan på jourtid 21.00 – 07.00 eller helger (endast akuta ärenden och reparationer) ring telefonnummer 08-657 77 20. Vattenskada

Om du råkar ut för en vattenskada, ta omedelbart kontakt med förvaltaren SBC via felanmälan och ditt försäkringsbolag. Logga in på www.SBC.se med bank-id och sen under "Mitt SBC" hittar du Felanmälan Vardagar kl. 7.00-21.00 Telefon: 0771-72 27 22 eller kundtjanst@sbc.se. Inträffar skadan på jourtid 21.00 – 07.00 eller helger (endast akuta ärenden och reparationer) ring telefonnummer 08-657 77 20. Meddela grannar som kan beröras och informera även styrelsen.

Värme och vatten

Energiförbrukningen är en av de största kostnaderna för föreningens budget. Låt oss alla ta vårt ansvar att spara på varmvatten och att hålla rimliga temperaturer i våra lägenheter, vilket gör att vi kan hålla nere våra månadsavgifter. Undvik att ha fönster öppna dygnet runt under de kalla årstiderna. Felanmälan läckande kranar, toalettstolar och om det är problem med ventilerna på elementen.

Överlåtelse av bostadsrätt

När du överlåter bostadsrätten skall ett exemplar av överlåtelsehandlingen, gåvobrev, bouppteckning eller annan så kallat fångeshandling sändas till styrelsen. Sker försäljningen via en mäklare brukar dessa hjälpa till med detta. Styrelsen godkänner ut- och inträde i föreningen. Om bostaden är pantsatt måste denna pantföreskrivandet avnoteras hos banken.



Skapat:	2021-12-12
Ändrad:	2022-10-02

Bilaga 1

BOSTADSRÄTTSHAVARENS OCH HYRESGÄSTERS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

Arbetet för följande åtgärder ingår i avtalet och utförs efter felanmälan från boende eller hyresgäster. Avser reparationer i bostäder, uthyrningslokaler och garage.		Hyresrätt	Bostadsrätt
A. VVS	Ompackning av blandare och kranar	X	
	Rensning av golvbrunnar, vattenlås samt avloppsstick	X	
	Justering av WC, spolordningar, flottörer och kopplingsrör till WC	X	
	Justering av radiatorventiler	X	X
	Justering av bottenventiler i tvättställ, diskådor, utslagsbackar och badkar, utbyte av proppar	X	
	Justering eller utbyte av handduschar, duschslangar och torkhissar	X	
	Justering av till- och frånluftsdon	X	
	Köksfläkt; Justering, utbyte av vred	X	
	Avstängning av stam för blandarbyte		
B. Spisar	Justering eller utbyte av strömbrytare, plattor, lampor och termostater	X	
	Justering eller utbyte av handtag	X	
	Justering av luckor	X	
C. Kylskåp, kyl-frys, kyl-sval	Justering eller utbyte av termostater, dörrlister, dörrlås, hyllfack och lampor	X	
E. Dörrar	Justering av lås och reglar samt brevlåda	X	
	Byte av lås (ej extra lås)	X	
F. Fönster, balkong-dörrar	Justering eller utbyte av enkla vred och uppställningsdon för fönster	X	
	Justering av espangoletter	X	
G. El	Justering eller utbyte av strömbrytare, vägguttag, kronkontakter och glober	X	
	Byte av huvudsäkring	X	
H. Övrigt	Övriga reparationer kan utföras på den boendes bekostnad		Endast bostadsrättshavare