

BRF Slottsträdgården



Information till er som bor i föreningen



2011-06-30

Välkommen till Bostadsrättsföreningen Slottsträdgården

Vi är en förening med 60 hushåll i fem flerfamiljshus och tre radhus. Varje bostad har ett förråd och möjlighet till parkering enligt en separat väntelista.

Den här informationen tar upp de vanligaste frågorna i föreningen. Det är allt från hur vi träffas/möts till olika regler/förhållningssätt som vi har kommit överens om under årens lopp. Se informationen som en hjälp till ökad trivsel och inte som pekpinna.

Att bo i en bostadsrättsförening

Som innehavare av en bostadsrätt i en bostadsrättsförening är du medlem i en ekonomisk förening. Det innebär att föreningen äger fastigheterna, men att medlemmen har fritt nyttjande av lägenheten på obegränsad tid.

En bostadsrättsförening är en juridisk person, det vill säga den kan själv teckna avtal till exempel med leverantörer. De som undertecknar avtal är föreningens styrelse eller av styrelsen utsedda firmatecknare.

Mer om att bo i en bostadsrättsförening kan du läsa i pärmen ”Din bostad” som följde med köpet.

Att förändra/bygga om din bostad ute som inne

Om du vill göra en större förändring i lägenheten som att till exempel ta bort eller sätta upp en vägg, sätta upp markis, eller staket runt din uteplats kontaktas styrelsen för godkännande. För väggändringar ska konstruktionsföreskrifter utfärdade av JM tillämpas.

Det är viktigt att det finns ett styrelsebeslut innan byggnationen.

Besiktning av lägenheter

Enligt stadgarna åligger det styrelsen att minst en gång årligen, innan årsredovisningen avges, besiktiga föreningens hus samt inventera övriga tillgångar och i förvaltningsberättelsen redovisa vid besiktningen och inventeringen gjorda iakttagelser av särskild betydelse.

Förändringar dokumenteras så att styrelsen hela tiden har en detaljerad bild av fastigheternas status. Besiktningen är också ett bra tillfälle att kunna fånga upp problem och fel som ska åtgärdas.

Drift

Värme

Alla lägenheter i föreningen har vattenburen golvvärme som styrs av bergvärme och värmepannor. En värmepanna per flerfamiljshus och en per radhus. Sedan 1997 när husen byggdes har pannorna bytts ut i samtliga flerfamiljshus.

Vatten

Vatten ingår i avgiften. Sparar vi på vattnet så sparar vi på föreningens utgifter. Det åligger alla bostadsrättsinnehavare på markplan att vattna och ta ansvar för sina ansvarsområden, uteplatser.

Ventilation

Flerfamiljshusen är utrustade med frånluftsventilation via fläktar på taket. Luften sugts ut via frånluftsdon i badrum och från spiskåpan. Systemet med frånluftsfläktar gör att endast spiskåpor med spjäll får användas. Spiskåpor med inbyggd fläkt får absolut inte monteras, eftersom en sådan trycker in stekos i de lägenheter som är anslutna till samma frånluftsfläkt. Spisfläkt med kolfilter får användas, men får då inte anslutas till husets ventilationssystem. Frånluftsdonet i badrummet och fettfiltret i spiskåpan behöver rengöras regelbundet, liksom luftintagen i väggarna. Detaljerad information om detta finns på föreningens hemsida, www.slottstradgarden.nu.

Hushållssopor, kompostering, återvinningsopor och grovsopor

Våra hushållssopor kastas i våra egna sopstationer.

Återvinningsbara förpackningar av papper, plast och glas samt tidningar lämnas i behållarna nedanför Oxstallet. Vi uppmuntrar att du sopsorterar eftersom detta i det långa loppet ger lägre sophämtningskostnader för föreningen samt hållbar utveckling för miljön.

Grovsopor som t ex trädgårdsavfall, julgranar, möbler, kemiska eller elektriska produkter fraktas av dig själv till återvinningscentralerna i Brunn eller Hemmesta. För information om öppettider med mera se www.varmdo.se eller ring 08-570 134 00.

Om du har en mindre trädgårdskompost på tomten: Tänk på att inte ha den nära dina grannar, då komposter kan dra till sig olika skadedjur som sniglar ochflugor samt att det kan lukta.

Kabel TV och Internet

Vi är för närvarande anslutna till Comhem genom samfälligheten.

Fastighetsförvaltning

Föreningen anlitar en vicevärd för fastighetsskötsel.

Vid större skada/reparation anmäler du det till styrelsen.

Föreningens skyldighet

Föreningen ansvarar för målning av yttersidorna av fönster, dörrar och ytterväggar.

Föreningen ansvarar också för stamledningar för vatten, avlopp, ventilation och elektricitet.

Medlemmens skyldigheter

Enligt föreningens stadgar ska medlemmen på egen bekostnad hålla lägenhetens inre och det eventuella yttre ansvarsområdet i gott skick.

Till lägenhetens inre räknas:

- I. rummens väggar, golv och tak,
- II. inredning och utrustning i kök, badrum och övriga utrymmen i lägenheten såsom ledningar och övriga installationer för vatten, avlopp, värme, gas, ventilation och el till de delar dessa befinner sig inne i lägenheten och inte är stamledningar,
- III. glas och bågar i lägenheternas ytter- och innerfönster,
- IV. lägenhetens ytter- och innerdörrar,
- V. svagströmsanläggningar.

I övrigt hänvisas till föreningens stadgar. Kopia på dessa finner du på föreningens hemsida www.slottstradgarden.nu.

Ekonomisk förvaltning

Föreningens ekonomiska förvaltning ligger för närvarande hos BoVera Konsult AB. BoVera sänder ut avgiftsavier kvartalsvis.

Säkerhet

Bostadsrättsförsäkring

Vi har en fullvärdesförsäkring hos Länsförsäkringar som omfattar samtliga hushåll. Varje bostadsrättsinnehavare ska ha en egen hemförsäkring med bostadsrättstillägg.

Grannsamverkan

Det är bra om du informerar dina grannar om du kommer att vara bortrest en längre period och ser till att din brevlåda töms. Det kan förhindra ett inbrott.

Trafik

Hastighet

Det bor många barn och djur i området så hastigheten bör begränsas till gångfart inne på området för att undvika olyckor. Häckar och buskage gör sikten begränsad och barnen har inte utvecklat den överlevnadsinstinkt som gör att de själva undviker olyckor. En boll eller en groda kan ta barnets fulla uppmärksamhet vilket gör att det ALLTID är förarens ansvar att undvika olyckan.

Parkering av fordon

Vi parkerar våra fordon i hyrd carport eller på hyrd parkeringsplats. Kontakta styrelsen för platshyra och eventuell köplats. Det finns inga besöksparkeringar för våra gäster, utan de får parkera på gatan upp mot slottet. Det finns även några platser för gäster vid Engelska Parkens kant, mellan föreningslokalen och hus nr 5. Vintertid används denna yta för lagring av bortplogad snö.

I samband med snöfall har föreningen veckovis parkering på gatan upp mot slottet. Denna är till för att snöröjningen ska fungera. Snöröjarnas försäkring täcker inte skador på parkerade bilar så om det står bilar på bägge sidor väljer de att inte skotta vår gata. För allas säkerhet och trevnad ska denna veckovisa parkering följas. Inte minst för räddningstjänstens framkomlighet.

Parkering av cyklar

Cykelställ i cykelförråden är till för cyklar som används frekvent. De ska inte användas som cykelförråd.

Brandsäkerhet

Brandvarnare har delats ut till samtliga lägenheter och är obligatoriska. Vi rekommenderar även att samtliga lägenheter utrustas med brandsläckare. Att rengöra köksfläkten med jämna mellanrum minskar även brandrisken.

Trivsel

Föreningslokalen

Föreningslokalen används i första hand till styrelsemöten och vid trivseldagarna.

Trivseldagar

Två gånger per år träffas vi för enklare underhåll av våra gemensamma ytor och byggnader. Vi utser två helgförmiddagar och avslutar våra trivseldagar med lite fika. Vid trivseltillfällena ska man vara med och göra en arbetsinsats efter egen förmåga. Föreningens ekonomi tillåter inte att vi köper alla tjänster som krävs för att hålla vår förening snygg och representabel. Vi måste hjälpas åt att hålla efter grusgångar, häckar och buskage samt rensa ogräs. Alla som bor på markplan har dessutom egna ansvarområden som ska hållas efter. Föreningen har beslutat att maximal häckhöjd hålls till 180 cm. I alla flerfamiljshus cykelförråd finns trädgårdsverktyg som får användas av alla medlemmar. I husen finns listor på vad som behövs göras på innergårdar och gemensamma ytor. Alla egna initiativ utöver trivseldagarna är mycket uppskattade.

Husdjur

Vi är många som uppskattar sällskap av husdjur. Vad som är viktigt för vår gemensamma trivsel är att tänka på att alla kan inte umgås med djur på grund av allergi.

Vi vill att ni har era hundar kopplade när de är ute och glöm inte att ta upp efter hunden.

Om ni har katt se till att de har halsband så de går att identifiera och att ni har en kattlåda inomhus. De är lite svårare att tygla men det uppskattas om vi slipper kattavföring i våra rabatter.

Styrelse och årsstämma

Medlemmar i styrelsen samt kontaktuppgifter

Se bilaga som uppdateras årligen.

Föreningsmeddelanden

Skickas ut av styrelsen vid behov för att informera medlemmarna om händelser och aktiviteter. Kan även vara påminnelse om våra trivselregler ibland.

Föreningsstämma

Stämma genomförs under juni varje år och kallelse skickas ut separat enligt föreningsstadgarna. Årsredovisning sänds ut senast en vecka innan stämman.

Samfälligheterna

Vi ingår i Farsta Slottsviks samfällighetsförening (Storsamfälligheten). Föreningen har till ändamål att förvalta gemensamhetsanläggningarna. De är vägar, naturmark, dagvatten och mediananläggning (Comhem) i området. Vår förening är representerad i samfällighetens styrelse.

Samfälligheten hyr ut samlingslokalen Oxstallet som ligger vid busshållplatsen. För information och bokning av lokal gå in på www.farstaslottsvik.se



Sedan friköpen av radhusen ingår vi dessutom i Slottsparkens samfällighetsförening (Lillsamfälligheten). Denna samfällighet består av BRF Slottsträdgården till 60% och de friköpta radhusen i vårt område som ingick i den ursprungliga föreningen. Samfälligheten ska förvalta samfällighetsföreningens tillgångar och de gemensamhetsanläggningar som ingår. Dessa består av carportar, parkeringar, vägar och vatten.