



HANDBOK

Tips, regler och bestämmelser

Hyresgäster

Mars 2018



Bostadsrättsföreningen Nipfället 10

Org.nr 769617-8685

Denna handbok innehåller information
som du som hyresgäst i
bostadsrättsföreningen Nipfjället 10
behöver ta del av.

Vi hoppas att du trivs med övriga boende
och med föreningen som hyresvärd.

INNEHÅLL

1) Allmänt	4
2) Om föreningen och huset.....	4
3) Allmänna ordningsregler och förbud.....	4
4) Brandskyddet i vår fastighet	6
5) Förvaltning.....	7
6) Felanmälan och kontakt	8
7) Förbättringar i din lägenhet.....	9
8) Grovsopor	10
9) Att hyra ut i andra hand	10
10) Gästlägenhet.....	11
11) Tvättstuga.....	11
12) Försäkringar	11
13) TV och internet	12
14) Uteplatser	12
15) Avlopp.....	12
16) Garageplatser	12
17) Miljö.....	13
18) Övrigt	13

Bilaga A	Grillning
Bilaga B	Matning av fåglar



1) ALLMÄNT

Följande sidor riktar sig till samtliga hyresgäster hos Bostadsrättsföreningen Nipfjället 10.

2) OM FÖRENINGEN OCH HUSET

Föreningen heter Bostadsrättsföreningen Nipfjället 10. Föreningen köpte i oktober 2010 fastigheten på Margretelundsvägen 76-86 i Stockholm av den tidigare ägaren AB Stockholmshem. Ombildningen genomfördes med hjälp av Fastighetshuset Bergman & Partner.

I huset som byggdes 1984 finns det 108 bostadslägenheter, en lokal och ett garage med 120 parkeringsplatser.

Föreningen har att följa Bostadsrättslagen och Hyreslagen (12 kap. Jordabalken). Föreningen har upprättat stadgar, som enligt lagen är registrerade och godkända av Bolagsverket. Föreningen leds av en styrelse och vilka som sitter i styrelsen ser du på vår hemsida, www.nipfjallet.se. Ordinarie föreningsstämma ska hållas tidigast i mars månad och senast under juni månad varje år.



3) ALLMÄNNA ORDNINGSGREGLER OCH FÖRBUD

De allmänna ordningsreglerna och förbud gäller såväl bostadsrättsinnehavare som hyresgäster.

a) ALLMÄNNA ORDNINGSGREGLER

För allas trivsel, tänk på följande:

- 3:1** Att ta väl hand om både din lägenhet och gemensamma utrymmen, både inomhus och utomhus.
- 3:2** Att inte använda lägenheten eller övriga utrymmen för annat än vad de är avsedda för.
- 3:3** Att medverka till den allmänna trivseln.
- 3:4** Att kontakta föreningens tekniske förvaltare innan egna renoveringsarbeten påbörjas.
- 3:5** Att vid upptäckt av ohyra omedelbart ta kontakt med Anticimex för sanering samt att anmäla detta till fastighetsskötare och föreningens styrelse.
- 3:6** Att inte piska mattor och kläder på balkonger eller i trapphusen och inte skaka sängkläder genom fönstren.
- 3:7** Att inte röka på balkongerna.
- 3:8** Att alltid hålla porten stängd, så att skräp och objudna gäster hålls utanför.
- 3:9** Att det ska vara rimligt tyst i huset på natten mellan 22.00 och 07.00.
- 3:10** Att cyklar, barnvagnar, mattor, skor m.m. enligt brandskyddsbestämmelser inte får förvaras i trapphuset. Vid brand kan fria ytor i trapphuset rädda liv.
- 3:11** Att endast förvara brukbara cyklar i cykelförråden. Rensning av cykelförråden genomförs regelbundet av styrelsen, vilket aviseras i god tid.
- 3:12** Att grillning görs på ett säkert sätt och att hänsyn tas till dina grannar.
- 3:13** Att inte spola ner pappershanddukar, tops, kattsand etc. i toaletten. Undvik även att hälla ut smält matfett i vasken
- 3:14** Att iaktta försiktighet vid flytt av skrymmande föremål så att ytskikt i trapphus och hissar ej skadas.

b) FÖRBUD

- 3:15** Det är förbjudet att röka i trapphusen och att grilla på balkongerna. Se bilaga A.

3:16 Det är förbjudet att mata fåglar och andra djur utomhus och på balkong/uteplats. Se bilaga B.

4) BRANDSKYDDET I VÅR FASTIGHET

Brandskyddet i vår fastighet regleras av Lagen om skydd mot olyckor.

Barnvagnar, rullatorer, kälkar, cyklar etc. i ett trapphus är bland de största hindren för Räddningstjänsten när akut hjälp behövs. Ett trapphus kan snabbt rökfyllas vid brand och då kan en barnvagn innebära livsfara för dig och dina grannar. Det är nolltolerans mot saker i trapphusen, för din och dina grannars säkerhet!



STÄNG IN BRANDEN!

Om det brinner i din lägenhet, ta dig ut och stäng dörren efter dig. Då sprider sig inte branden och den giftiga röken ut i trapphuset lika fort. Brinner det hos någon annan och trapphuset är rökfyllt, stanna i din lägenhet och håll dörrar och fönster stängda.

RING 112 i händelse av brand!
OM DET BÖRJAR BRINNA Rädda, Larma, ring 112, Släck

DIN VÄG UT ÄR RÄDDNINGSTJÄNSTENS VÄG IN

I en akut situation kan det vara avgörande för dig att snabbt kunna komma ut ur fastigheten, oavsett var du befinner dig. I dessa akuta situationer är det även viktigt att brandkåren eller räddningspersonalen snabbt kan ta sig in.

Det är därför viktigt att du aldrig blockerar trapphus eller andra allmänna utrymmen ens för en kortare tid.

Det betyder att inga saker över huvudtaget får stå i trapphus eller källargångar, d.v.s. inga cyklar, inga barnvagnar, inga hockeymål, inga kälkar, inga rullatorer m.m. eller att ens egna dörmattor får finnas i trapphusen.

Med **dörrmattan på insidan** av din lägenhetsdörr kan vi enklare hålla trapphuset rent och snyggt. Samtidigt minskar du risken för brand i trapphuset! En dörmatta tar lätt eld och branden sprider sig via ytterdörren till din lägenhet på mycket kort tid.

Cyklarna kan du ställa i cykelstället, barnvagnen i barnvagnsrummet, och övriga saker tar du in i din egen hall, eller ställer i ditt förråd.

BRANDVARNARE OCH SLÄCKUTRUSTNING

I din lägenhet finns en brandvarnare, enligt lag om Skydd mot olyckor (2003:778). Du ansvarar för att regelbundet kontrollera att brandvarnaren fungerar och att rengöra den.

5) FÖRVALTNING

Styrelsen har gett i uppdrag åt Holmfast Fastighetsförvaltning AB att sköta teknisk administrativ förvaltning åt föreningen, samt fastighetsskötsel. Den ekonomiska förvaltningen sköter ECOTAL AB.



www.holmfast.se

Den ekonomiska förvaltningen innebär att bland annat har hand om att månatligen skicka ut hyresavierna.

Den tekniska förvaltningen innebär fastighetsskötsel, det vill säga tillsyn och skötsel av samtliga gemensamma utrymmen, såsom trapphus, tvättstuga, källare och brunnar, stuprör m.m.

Därutöver har föreningen avtal om hisskötsel, sophämtning och städning m.m.

6) FELANMÄLAN OCH KONTAKT

Var anmäler jag tekniska fel?

Om du har fått t.ex. stopp i avloppet, eller det är något fel i tvättstugan, eller i något annat gemensamt utrymme anmäler du det enligt följande.

Felanmälan kan även göras per e-post, felanmalan@holmfast.net

Vid akuta fel, övrig tid, jour

0707-61 49 72

ÄRENDE	Telefonnummer	Öppethållningstider
FELANMÄLAN till Holmfast	08-661 49 72	Måndag-Torsdag Kl. 08.30 – 15.00 Fredagar Kl. 08.30 – 14.00
Hyres- och avgiftsfrågor ECOTAL AB	08-519 399 98 info@ecotal.se	Kl. 09.00 – 16.00
Tekniska frågor	Se www.nipfjal-let.se under ”Förvaltning”	Mån/Ons/Fre Kl. 09.00 – 11.00
Garaget/Uthyrning av garageplats	08-519 399 98	

Vad kan jag felanmäla?

Du kan anmäla och få hjälp med problem som hör till själva lägenheten och därtill hörande fasta utrustning (gäller även utrustning som erhållits genom tillval).

Exempel:

- Vitvaror, t.ex. kyl, frys, spis, spiskåpa, diskmaskin. Byte av lampa i fasta vitvaror såsom spis, spiskåpa, kyl ingår.
Obs! Gäller ej vitvaror som hyresgästen själv införskaffat, såsom mikrovågsugn och liknande.
- Fasta belysningsarmaturer med lysrör (i tak i kök och under köksbänk) inklusive lysrörsbyte.
- Toalett, badkar, dusch. Tvättmaskin som utgör tillval ingår.
- Radiatorer
- Vattenkranar och vattenledningar.
- Stopp i avlopp (gäller ej stopp i vattenlås i handfat i badrum).
- Eluttag och andra el-detaljer.

Åtgärder som inte ingår och som hyresgästen riskerar få betala själv om det åtgärdas via felanmälan:

- Byte av lampa i andra armaturer än de ovan nämnda, t.ex. taklampor i hall och vardagsrum.
- Byte av säkring (propp) i gruppcentral i lägenheten.
- Rensning av vattenlås i handfat och golvbrunn i badrum.
- Handhavandefel på utrustning, d.v.s. om det visar sig att det inte var något fel på det som felanmäldes, utan att hyresgästen ställt in utrustningen fel.
- Skador på ytskikt i tak, golv och väggar. Skador som är förorsakade av dig själv, eller annan medlem eller gäst i hushållet.
- Om du efter felanmälan inte är hemma på avtalad tid för att släppa in reparatör.

Frågor om hyresavierna?

Då ringer du ECOTAL på tfn (vxl) 08-519 399 98.

7) FÖRBÄTTRINGAR I DIN LÄGENHET

För frågor om byte av vitvaror och liknande tillval kontakta föreningens tekniska förvaltare hos Holmfast vxl 08-661 49 72.

Renoveringar av badrum och kök planläggs och genomförs av bostadsrättsföreningen i samarbete med förvaltaren.

Kontakta föreningens tekniske förvaltare innan egna renoveringsarbeten påbörjas (målning, tapetsering etc).

8) GROVSOPOR

Separat grovsoprum finns på fastigheten Margretelundsvägen 86 A. Det är enbart till för boende på Margretelundsvägen 76-86, och i grovsoprummet får endast placeras sådant som kan läggas i sopkärnen. Inget får ställas på golvet.

Tänk på att det för elektriska apparater och kylskåp eller andra vitvaror finns särskilda regler för återvinning. För ovanstående sopor finns det särskilda kommunala återvinningscentraler.



Det är förbjudet att använda grovsoprummet till byggavfall eller trädgårdsavfall. Vi rekommenderar att ni lämnar detta på Återvinningscentral Bromma tfn: 08-522 120 00.

Grovsopor får aldrig temporärt förvaras i gemensamma utrymmen såsom trapphus eller källargångar. Sådant ska direkt från lägenheten till återvinningscentral.

9) ATT HYRA UT I ANDRA HAND

För att du ska få hyra ut lägenheten i andra hand krävs att styrelsen alltid godkänner uthyrningen innan hyresgästen flyttar in. I annat fall är det ett brott mot Hyreslagen. Tänk på att uthyrning av lägenheten via tjänster såsom Airbnb också kräver ansökan.

Kopia på andrahandskontraktet ska skickas till styrelsen.

Villkoret för att hyra ut i andra hand under en viss tid inte kan använda lägenheten, exempelvis på grund av arbete eller studier på annan ort, vård av anhörig, längre sjukhusvistelse, eller att du på något annat sätt har beaktansvärda skäl till att andrahandsuthyrningen ska tillåtas, t.ex. för att ”provbo” med sambo.

Förstahandshyresgästen ansvarar för att en andrahandshyresgäst följer föreningens ordningsregler. Om det uppstår större störningar kan din hyresrätt bedömas som förverkad och du blir av med din lägenhet.

Om du vill hyra ut i andra hand kontaktar du styrelsen på info@nipfjallet.se i god tid innan, dvs minst tre månader. Blankett finns på hemsidan, www.nipfjallet.se.

10) GÄSTLÄGENHET

Boende i föreningen disponerar en gästlägenhet med adress Margretelundsvägen 76. För att hyresgäster ska komma i åtnjutande av denna lägenhet måste ett hyresavtal tecknas mellan hyresgäst och föreningen. Avtalet ger tillgång till lägenheten genom elektroniskt bokningssystem, som kan nås via särskild ”app” till Iphone/Android eller genom webbaserat bokningssystem. Se även bokning av tvättstuga.

Mer information kring villkor, avtal, bokning kan erhållas på hemsidan ”Gästlägenhet”, eller genom skriven förfrågan lämnad i någon av föreningens brevlådor.

11) TVÄTTSTUGA

Föreningen har en gemensam tvättstuga vars ingång finns på baksidan av Margretelundsvägen 78. Tvättider bokas elektroniskt, antingen via bokningstablå i tvättstuga, via särskild app till Iphone/Android eller genom ett webbaserat bokningssystem. Särskild instruktion finns anslagen i tvättstugan. Se även bokning av gästlägenhet.

Följande ordningsregler gäller för tvättstugan.

- Städning alltid ska ske efter varje tvättpass av den som använt tvättstugan. Maskiner och dammfilter i både torkskåp och torktumlare ska rengöras. Se vidare anslag i tvättstugan.
- Respektera tiden och se till att vara färdig före nästa tvättid.
- Tid som har bokats men inte använts under första halvtimmen får övertas av annan.
- Vid fel på maskiner ska felanmälan göras så fort som möjligt till Holmfast 08-661 49 72 eller e-mail: felanmalan@holmfast.net. Vid ej akuta fel bör felanmälan inte göras under jourtid utan första vardagen därpå.

12) FÖRSÄKRINGAR

Föreningen rekommenderar samtliga hyresgäster att teckna en hemförsäkring, för det fall lägenheten skulle drabbas av inbrott eller brand.

13) INTERNET

Föreningen har idag avtal med Bahnhof som ansvarar för vårt internet i föreningen. I varje lägenhet finns en router tillhörande lägenheten. Vid en avflytt skall routern lämnas kvar.

I lägenheterna finns det förberedda uttag och vid en renovering är det inte tillåtet att ta bort någon av dessa funktioner. Tillgång till digitala marknätet erhålls genom centralantennuttaget (dosa med två utgångar).



Hyresgäst som vill sätta upp egen TV-antenn eller parabol måste för detta få tillstånd av styrelsen (gäller ej antenner inomhus). Mer information kan erhållas genom att kontakta styrelsen via info@nipfjallet.se, eller genom skriven förfrågan lämnad i någon av föreningens bägge brevlådor.

14) UTEPLATSER

De av er som har tillgång till uteplats utöver ytan motsvarande balkong, har en skyldighet att hålla dessa i gott skick. För dessa uteplatser går det även att skriva på ett särskilt dispositionsrättsavtal gällande yta utöver balkongytan (motsvarande). För mer information, kontakta styrelsen via info@nipfjallet.se, eller genom skriven förfrågan lämnad i någon av föreningens bägge brevlådor.

Avlopp

Observera att det är dåligt fall eller inget fall alls på samtliga kökspåsticker (avlopp från diskho). Detta leder till problem med fettansamling i rören.

Alla boende kan hjälpa till att undvika fettansamling i rören genom att inte hälla ut fett i vasken och hälla kokande vatten i diskhon emellanåt för att skölja ur rören. På samma sätt är det viktigt att inte spola ned ovidkommande föremål i toaletten, såsom pappershanddukar, kattsand och liknande.

15) GARAGEPLATSER

Föreningen äger ett garage på adress Margretelundsvägen 78, med ca 125 platser inkl MC-platser. Garageplatserna hyrs ut via ECOTAL .

16) MILJÖ

Det är viktigt för miljön att inte förbruka onödigt mycket el, värme och varmvatten. El- och värmekostnaden är dessutom en av de största utgifterna för vår förening.

Sparade pengar kan läggas på att förbättra vår boendemiljö eller sänka avgifterna.

Saker vi kan göra är att

- inte låta vatten rinna i onödan
- felanmäla droppande/rinnande kranar/toaletter
- släcka lampor i gemensamma utrymmen, och
- vädra lagom.

Styrelsen har sett över möjligheten till individuell mätning av varmvatten, men det är ett projekt som kommer att tas upp efter att nödvändiga redan planerade åtgärder är genomförda.

17) ÖVRIGT

På föreningens hemsida finns aktuell information, www.nipfjallet.se, och vid behov kommer även information att anslås i varje port på anslagstavlan.

Vill du komma i kontakt med styrelsen, gör du det enklast genom att maila till info@nipfjallet.se. På hemsidan finns namnen på styrelsens ledamöter.

Föreningen har även en brevlåda i tvättstugan, Margretelundsvägen 78.

Kom gärna med förslag på sådant som skulle kunna förbättra säkerheten och trivseln i både inomhus och utomhusmiljön, eller synpunkter på denna handbok.

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Nipfjället 10

ATT TÄNKA PÅ I GRILLTIDER!



Grillning på balkonger är förbjudet, både med el-, gasol- och kolgrill! Detta gäller även lägenheter i markplan med eller utan inglasning.

Att grilla med kol- eller gasolgrill på en inglasad balkong, eller direkt under är livsfarligt om rökgaserna inte ventileras bort på rätt sätt.

Grillning med elgrill är inte tillåten på grund av husens mekaniska frånluftsventilation. Os från grillning på balkongen riskerar att leta sig in i lägenheterna ovanför, via friskluftsventilerna under fönstren och via öppna balkongdörrar.

Grillning är endast tillåten på gemensamma ytorna, både med tanke på brandrisk och störande lukt inomhus.

Checklista vid grillning

- Placera grillen på ett stadigt underlag.
- Se till att grillen inte står under, eller för nära träd, buskar eller annat brännbart material.
- Tänd helst grillen med eltändare, tändrör, tändklossar eller tändpapp. Om du använder vätska, ta tändvätska och inte T-sprit när du ska tända kolet.
- En engångsgrill är inte att betrakta som en säker grillplats. Många markbränder har startats av engångsgrillar.
- Ha alltid tillgång till vatten när du ska grilla. Ta med en fylld hink.
- När du grillat färdigt, se till att grillen verkligen är släckt innan du ställer undan den, eller slänger kolet. Du ska kunna ta i kolet utan problem innan du slänger det.
- Lämna aldrig grillen utan bevakning!
- Tänk på att det är du som grillar som är ansvarig om något inträffar.



POLICY FÖR MATNING AV FÅGLAR

Inom Brf Nipfjället är det inte tillåtet att mata fåglar på den egna balkongen, fönsterbräddor eller på uteplatser.

Det är ej heller tillåtet att hänga upp, eller lägga ut fågelmat på föreningens gemensamma mark, varken på gräsmattor, i buskage eller i skogspartierna.

Skälet till detta är att fågelmaten kan dra till sig alltför stora fåglar liksom skadedjur som möss, råttor och sorkar med påföljande problem.