

## **Allmän information samt ordningsregler till boende i Brf Alphyddans Ros**

### **Allmän information**

Tänk på att vara rädd om och vårda föreningens egendom väl. Kostnader för underhåll och reparationer betalas av alla gemensamt. I stadgarna finns mer information kring vilket ansvar du som bostadsrättsinnehavare har i vår förening.

### **Styrelse**

Namn och telefonnummer finns anslagna i entrén. Ytterligare uppgifter finns på hemsidan: [www.alphyddansros.se](http://www.alphyddansros.se).

### **Hemsida**

Föreningens hemsida: [www.alphyddansros.se](http://www.alphyddansros.se).

### **Kontor**

Kontor finns på Alphyddevägen 67, 2 tr.

Kontoret är ej bemannat. Meddelanden kan lämnas via E-post [info@alphyddansros.se](mailto:info@alphyddansros.se). Vid brådskande frågor ring någon av styrelsens medlemmar.

### **Ekonomisk förvaltning**

Ekonomisk förvaltare är Nabo AB som handlägger löpande ekonomifrågor och skickar ut avgiftsavier. Frågor om avier och betalningar kan ställas direkt till Nabo Tel: 010 288 0027.

Postadress:                      Brf Alphyddans Ros  
   Nabo 1760, FE 617  
   107 76 Stockholm

### **Fastighetskötsel**

Fastighetskötare är Nacka Drift & Skötsel AB (NDS). Felanmälan tel. 070-729 62 92, vardagar mellan klockan 08.00 och 16.00. Skriftlig felanmälan kan även göras via E-post: [info@nackadrift.se](mailto:info@nackadrift.se) eller via hemsidan [www.nackadrift.se](http://www.nackadrift.se).

Vid fel av akut art som gäller fastigheten kan man mellan kl.16.00 och 08.00 ringa jourtelefon 08 18 70 00.

För bostadsrättsinnehavare gäller att man ansvarar för sin lägenhet i enlighet med stadgarna. I mån av tid och möjlighet kan Nacka Drift & Skötsel AB mot betalning anlitas vid mindre fel. Begär alltid kostnadsuppgift!

### **Felanmälan**

*Fastigheten:* Felanmälan sker till NDS 070-729 62 92

*Tvättstuga:* Felanmälan sker till NDS 070-729 62 92

*Hissar:* Felanmälan görs direkt till Kone 0771 50 00 00.

*Bredband och IP-telefoni:* Felanmälan görs direkt till Ownit 08 525 07 300.

*KabelTV:* Felanmälan görs direkt till Tele2 90 222.

### **Hissar**

Om hissen stannar håll knappen för nödsignal (klocksymbol) intryckt i minst 10 sek. Du får då telefonkontakt med larmcentralen. Övriga fel anmäls till Kone hissjour: 0771 50 00 00.

Den stora hissen kan prioritetsköras (bokas av en användare). Funktionen är avsedd att användas när en större mängd materiel skall transporteras som vid flytt. Nyckel för att aktivera funktionen kan lånas av styrelsen.

### **Tvättstugor**

Tider bokas med nyckelsystem i tre-timmarspass alla dagar mellan 07.00 och 22.00. Under övrig tid stängs maskinerna automatiskt av. Vid avslutat pass skall filter rensas i torktumlaren och på torkaggregaten (hus 67) i torkrummen samt vid behov torka golv i tvättstuga och torkrum. Respektera tiderna och boka inte tid som sedan inte används. Om bokad tvättid inte nyttjas inom en timme får annan boende använda maskinerna. Ny bokningscyklus debiteras. Rapportera fel på maskinerna genom att ringa NDS, 070-729 62 92.

### **Bredband och IP-telefoni**

Ett gruppavtal har tecknats med Ownit som innebär att samtliga lägenheter har tillgång till bredband och IP-telefoni från en anslutningsdosa i hallen. Bandbredden är 250/250 Mbit/s. För felanmälan, snabbare bandbredd eller information kontakta Ownit 08- 525 07 300 eller besök företagets hemsida [www.ownit.se](http://www.ownit.se).

### **Kabel-TV**

Operatör är Tele2 90222.

### **Brandsäkerhet**

Brandmyndigheten tillåter inte brandfarliga föremål i trapphus eller på våningsplanen. På grund av brandfaran och för att hålla alla utrymningsvägar öppna är det *absolut förbjudet* att förvara något på våningsplanen vid hissarna eller i trapphusen. *Det gäller din och allas vår säkerhet!*

Grillar får inte användas på balkongerna.

Det är inte tillåtet att lämna personliga föremål i gemensamma utrymmen.

Rökning i föreningens allmänna utrymmen är inte tillåten.

### **Grill**

Grillen på gården vid -3 är bokningsbar via en kalender i porten till -3. Kalendern hänger på kortsidan av bokskåpet.

### **Brandvarnare**

Kom ihåg att regelmässigt kontrollera och vid behov byta batterier i lägenhetens obligatoriska brandvarnare.

### **Nycklar**

Nycklar till lägenhetsdörren är de boendes ansvar. Två (2 st.) s.k. "husmorsnycklar" till entrén, soprum, cykelrum och tvättstuga tillhör varje lägenhet. Nyckeln är skyddad och extranyckel kan erhållas via styrelsen. Extranyckel debiteras. Huvudnycklar finns ej till lägenheterna.

### **Förråd**

Till varje lägenhet hör ett förråd. Intresseanmälan kan göras för ytterligare förråd till [info@alphyddansros.se](mailto:info@alphyddansros.se).

**Garage**

Som medlem är du garanterad en garageplats 3 månader efter intresseanmälan, anmälan görs till [info@alphyddansros.se](mailto:info@alphyddansros.se). En magnetbricka tillhör varje garageplats, ytterligare bricka kan erhållas mot en avgift.

**Cykelrum**

Cyklar förvaras i cykelrummen i respektive hus och får inte stå i trapphusen.

**Hobbyrum**

I hus 67 finns ett hobbyrum som alla har tillgång till med sin nyckel.

**Lägenhetsunderhåll**

Bostadsrättsinnehavare ansvarar för att underhålla lägenheten.

Du ansvarar endast för underhåll av lägenhetens inre delar. Föreningen svarar för det yttre underhållet. Vad som ingår i lägenheten och som ska underhållas framgår av föreningens stadgar. Till lägenheten räknas normalt lägenhetens golv, väggar och tak, inredning i kök och badrum, glas och bågar i fönster samt inner- och ytterdörrar. Om något går sönder måste Du se till att det repareras.

Det är särskilt viktigt att Du har uppsikt över lägenhetens våtutrymmen. Läckageskador kostar stora pengar och leder i allmänhet till stort obehag för de boende som drabbas.

**Bostadsrättsinnehavares hemförsäkring**

Samtliga bostadsrättsinnehavare bör teckna en Bostadsrättstillägg till sin hemförsäkring.

Försäkringen ersätter skador på fast inredning som bostadsrättsinnehavaren ansvarar för enligt föreningens stadgar och bostadsrättslagen. Försäkringen täcker skador som kan uppstå på exempelvis vitvaror, badkar eller golv.

**Ombyggnader mm**

Se stadgarna samt ”Regler för ändring av bostad” som finns på föreningens hemsida, [www.alphyddansros.se](http://www.alphyddansros.se).

Observera att inga störande aktiviteter får förekomma före klockan 07.00 eller efter klockan 18.00. På lördagar, söndagar och helgdagar får inga störande aktiviteter förekomma före klockan 10.00 eller efter klockan 18.00

Vid byte till säkerhetsdörr skall dörrens utsida var en imitation av mahogny.

**Asbest**

Asbest kan förekomma i det lim (s.k.svartlim) som användes när linoleummattor lades in när husen byggdes. Enligt uppgift utgör asbest endast ett problem om man börjar riva i materialet. Om du avser att göra en större reparation rekommenderar vi att du läser om asbest på t.ex. Arbetsmiljöverkets hemsida [www.av.se](http://www.av.se) och deras temasida ”Asbest”. Observera att du måste informera hantverkare som ska genomföra större arbeten i din lägenhet angående risken för förekomst av asbest.

**Köksfläktar**

Endast kolfilterfläktar får användas i lägenheterna och dessa får inte vara anslutna till husets system för ventilation. Om andra fläktar används störs hela husets ventilation och matos kan tränga in i andra lägenheter.

**Radiatorer**

Radiatorerna är originalutrustning men nya ventiler med termostater har installerats. Kontrollera ventilerna då och då. Vid läckage kontakta NDS.

**Parabolantenn**

Det är inte tillåtet att installera parabolantenn eller annan typ av mottagarutrustning på utsidan av fastigheten.

**Störningar**

Rent allmänt gäller att man skall vara aktsam om allmänna utrymmen och visa hänsyn gentemot sina grannar. Generellt gäller att det skall vara tyst i husen mellan klockan 22.00 och 07.00. Omfattande ombyggnader med genomträngande ljud måste avslutas klockan 18.00.

Den som planerar en fest bör meddela grannarna i god tid genom att sätta upp ett meddelande i trapphuset.

Du som utsätts för störande ljud kan göra en anmälan till styrelsen via e-mail [info@alphyddansros.se](mailto:info@alphyddansros.se).

**Matning av fåglar**

Matning av fåglar är inte tillåten inom området på grund av att matrester riskerar att locka till sig råttor eller andra skadedjur.

**Utemiljö**

På föreningens mark finns det en boulebana, lekplats samt två grillplatser. Gården ovanpå garaget med tillhörande grillplatser tillhör vår förening men att vi har en överenskommelse med Brf Tallkronan att de också har rätt att använda den gården mot att de ansvarar för skötseln. Vi har även en grillplats på nedre gården vid 63:an.

**Avfallshantering**

Soprummet finns vid entrén i hus 67.

Föreningen källsorterar avfallet av hänsyn till miljön. Markerade kärl för olika avfallsprodukter finns placerade i soprummet. Vänligen respektera indelningsordningen av miljöhänsyn. Samfälligheten betalar för varje tömning, felsorterat avfall tilläggsdebiteras.

Läs gärna informationen på Nacka vatten och avfalls hemsida:

<https://www.nacka.se/nackavattenavfall/avfall/sortera/>

Allt avfall som lämnas i soprummet måste placeras i för ändamålet avsedda kärl. Inget avfall får lämnas på golvet.

**Följande får lämnas i soprummet:****Matavfall**

Matavfall är sådant som blir över när du har lagat mat eller ätit och kan vara både tillagat och rått. Skal, ben, kärnor, kaffesump och äggskal är exempel på oundvikligt matavfall.

Matavfallet läggs i ett brunt kärl märkt med Matavfall.

### Restavfall

Restavfall är det avfall som du lägger i soppåsen, och som blir kvar efter att du sorterat ut matavfall, farligt avfall, elavfall, grovavfall, textilier och förpackningar  
Skall lämnas i ordentligt hopknutna påsar i en lockförsett kärl.

### Plast

Även förpackningar eller korkar av växtbaserad plast, "bioplast", sorteras som plastförpackningar. Även om all plast inte kan återvinnas idag är det viktigt att källsortera allt. Plastkorken på dryckeskartonger lägger du i behållaren för plastförpackningar.

### Tidningspapper

Ta bort plastomslag runt tidningar och reklam och lämna dessa som plastförpackning. Häftklamrar, spiraler och dylikt behöver du inte ta bort från tidningar eller block. De avskiljs med magneter och skickas till metallåtervinning.

### Wellpapp/kartong

Wellpapp är ett förpackningsmaterial med ett ytterskikt gjort av papper med ett eller flera vågiga mellanskikt.

En dryckeskartong för till exempel mjölk eller juice med skruvkork av plast sorterar du som pappersförpackning. Tänk på att skruva av korken och lägga den i behållaren för plastförpackningar. Plastdelen som sitter fast i förpackningen kan sitta kvar. Den separeras senare bort från pappret i återvinningsprocessen. Vik ihop och platta till pappersförpackningen, så tar den mindre plats.

### Glas och flaskor

Ta gärna bort skruvkorkar av metall och lägg i metallåtervinningen. Ringen som är kvar efter korken kan sitta kvar. Flaskhalsarna avskiljs, och metallringarna återvinns separat.

### Metall

Läggs i avsett kärl märkt Metall.

### El-avfall

Allt med sladd och/eller batteri ska sorteras som elavfall tex datorer, radioapparater, strykjärn etc. lämnas i en för ändamålet avsedd container.

### Batterier och glödlampor

Batterier och glödlampor lämnas i särskilda mindre returkärl som finns uppställda i soprummet.

Enbart det som anges ovan får lämnas i soprummet, övrigt avfall skall lämnas till kretsloppscentraler, se Nacka kommuns hemsida för mer info.

Container för grovsopor kommer att finnas uppställd under en helg under våren.