

Hemförsäkring

Vid inflyttningen är det viktigt att du har tecknat en hemförsäkring för ditt nya boende.

I hemförsäkringen ingår en ansvarsdel som ersätter skador som du av vårdslöshet orsakar på annans egendom eller om du skadar någon person. Försäkringen betalar det skadestånd som du enligt skadeståndsrättsliga regler kan bli skyldig att betala. Rena olyckshändelser medför inte skadeståndsskyldighet. De eventuella tillval du har gjort räknas som lösöre.

Det är viktigt att du väljer en hemförsäkring med bostadsrättstillägg då du som bostadsrättsinnehavare enligt bostadsrättslagen och föreningens stadgar har ett vidare ansvar för din bostad än en hyresgäst för sin hyreslägenhet. Vissa händelser är i en bostadsrätt inte ersättningsbara genom bara en normal hemförsäkring och inte heller genom bostadsrättsföreningens fastighetsförsäkring. En försäkring med bostadsrättstillägg täcker det invändiga som du enligt bostadsrättslagen och föreningens stadgar är underhållskyldig för.

Din nya bostad är utrustad med en säkerhetsdörr. Om du anmäler det till ditt försäkringsbolag kan det innebära en lägre premie för din hemförsäkring.

Tänk på att inte förvara stöldbegärlig egendom i ditt lägenhetsförråd i källaren!

Fastighets- och styrelseansvarsförsäkring

Bostadsrättsföreningen tecknar från första inflyttning en fastighets- och styrelseansvarsförsäkring. Fastighetsförsäkring är en fullvärdesförsäkring som täcker skador som kan uppkomma på fastigheten orsakade av t ex inbrott, brand eller dyl. Styrelseansvarsförsäkring skyddar föreningen om t ex en styrelsemedlem orsakar föreningen ekonomisk skada.

Gemensamma utrymmen, nycklar och post

Till gemensamma utrymmen hör exempelvis trappor, hissar, källare, förråd, cykelrum, källsorteringsrum. Eftersom dessa utrymmen är till för alla är det viktigt att visa hänsyn så att dessa blir till en tillgång för alla boende i föreningen.

Förvaringsutrymme för cyklar mm.

Cyklar, barnvagnar och andra skymmande föremål får ej förvaras i trapphuset. Detta för att underlätta framkomlighet för städning och i händelse av brand. Cykel/Barnvagn- samt rullstolsrum finns i anslutning till trapphuset.

Förråd och källare

Lägenhetsförrådet kan vara placerat antingen i lägenheten eller i källaren. Förråden i källaren är märkta med samma nummer som lägenheten. Tänk på att se till att dörrar till och från källare och förråd hålls stängda och låsta ur inbrotts- samt brandhänseende.

Styrelserum/föreningsrum

Styrelserummet är avsett för styrelsen samt andra möten inom föreningen. Här kan föreningens material förvaras.

Nycklar

Till din nya bostad ingår 3 bostadsnycklar samt en hushållsnyckel. Hushållsnyckeln går till de allmänna utrymmena såsom entrédörrar, garage, postfack och källare. Vid extrabeställningar av nycklar skall kontakt tas med www.bysmeden.se

Postfack

Posten levereras till postfacken belägna i fastighetens entréhall som öppnas med hushållsnyckeln.

Tidningshållare

Din morgontidning levereras till en tidningshållare vid din dörr. Tänk på att avbeställa tidningen om du är bortrest.

Kodlås

Trapphusen är försedda med kodlås. Entrédörren går även att öppna med nyckel.

Porttelefon

I anslutning till porten finns en porttelefon med möjlighet för dig att släppa in besökare. Denna kopplas till ditt fasta telefonnummer i lägenheten (ej mobiltelefon).

Parkeringsplats o dyl

Sidoavtal för t ex parkeringsplats tecknas separat med bostadsrättsföreningen.

Kontakta bostadsrättsföreningens styrelse för mer information om kostnader samt eventuell kölista.

Hushållsel

Bostadens elcentral är belägen i antingen lägenhetsförråd, klädkammare eller hall och utrustad med automatsäkringar. Löser en säkring ut är det viktigt att alltid ta reda på orsaken innan säkringen slås på igen.

Här sitter även jordfelsbrytaren som har till uppgift att bryta strömmen om ett jordfel uppstår i en teknisk apparat som därmed riskerar att bli strömförande. Samtliga eluttag, förutom kyl/frys, kyl och frys är anslutna till jordfelsbrytaren. Samtliga eluttag är jordade för att öka säkerheten.

Till vissa apparater med hög effekt såsom spis utnyttjas 3 faser, annars har de flesta eluttag enfasanslutning.

Elmätare

Elmätare och huvudsäkring för lägenheten är placerad i skåp i trapphus. Vill du själv läsa av mätaren måste du kontakta fastighetsskötaren.

Värme

Det hus ni bor i är välisolerat. Fönstren är numera i det närmaste dubbelt så bra som tidigare konstruktioner av treglasfönster och tre gånger så bra som de gamla tvåglasfönstren. Detta ger god komfort och en bra energihushållning under uppvärmningssäsongen. Nackdelen med välisolerade hus är att de bibehåller värmen under såväl vinter som sommartid. Detta kan medföra att det vid soligt väder periodvis kan bli varmt inomhus, särskilt under sommarmånaderna. Förutom vädring kan man dämpa övertemperaturer med hjälp av till exempel markiser.

Kondens på energifönster

Fönster med låga så kallade U-värden kan under vissa morgontimmar efter klara nätter under vinterhalvåret ge upphov till kondens på ytterrutans utsida. Orsaken är att fönstren är mycket välisolerade och att glasets utsida ibland blir kallare än uteluften på samma sätt som framrutan på en bil kan få rimfrost men inte sidorutorna. Kondensen brukar begränsas till fönstrets nederkant och uppträder under en begränsad tid vid vissa väderbetingelser, framför allt på senhösten. Sådan kondens är ofarlig och ger inte upphov till skador på fönstren utan visar snarare att fönstret fungerar. Kondensen brukar försvinna framåt morgontimmarna när uteluften blir varmare.

Rumstemperaturen regleras via termostatventiler placerade på radiatorerna. Det är viktigt att termostaten inte täcks över. Känselkroppen kan då inte läsa av rätt temperatur.

I badrumsgolven ligger elkomfortvärme som går på ditt separata hushålls elabonnemang. Denna är ingen värmekälla i sig utan enbart till för att förhindra känslan av kalla golv. Du kan själv styra temperaturen på golvet genom en termostatventil placerad på väggen. Även den elektriska handdukstorken går på ditt separata elabonnemang.

Vatten

Råkar din bostad ut för en vattenskada eller om vatten tränger fram under exempelvis diskmaskin eller ut i läckageindikeringsröret i badrummet skall du omgående stänga av vattnet och kontakta fastighetsskötaren. Både av säkerhetsskäl och för att garantin skall gälla är det viktigt att anslutning till vatten och avlopp utförs av behörig installatör.

Avstängningsventilen (ballofix) i kök, badrum och wc/dusch kan vara placerad synlig på vattenledningen eller bakom inspektionslucka.

Energismart

Visste du att bostadssektorn står för ungefär 40 procent av all energiförbrukning i Sverige? Genom enkla hushållningsåtgärder med värme, varmvatten och el kan du genom spara många kWh utan att för den sakens skull minska din vardagliga komfort. Du bidrar dessutom till en minskning av de ökade koldioxidutsläppen som håller på att förändra vårt klimat. Här följer några tips på vad du kan göra för att leva energismart:

Vad kan du göra för att hushålla med energi?

Uppvärmningen är ofta en av de stora kostnaderna. Sänker man rumstemperaturen från 23° C till 21° C minskar man också värmeförbrukningen för uppvärmning med 10-12 procent. För hög temperatur ger också torr luft vilket även kan upplevas besvärande ur hälsosynpunkt under vinterhalvåret.

Dra för persienner och gardiner på nätterna eftersom de isolerar bra och håller värmen inne. Låt inte persiennerna stå i horisontellt läge. Detta kan försämra fönstrets isolerförmåga eftersom persiennerna leder bort värmen via glaset.

Undvik att ställa möbler eller gardiner framför värmeelementen efter som det hindrar luftcirkulationen och värmestrålningen vilket gör att värmeförbrukningen blir högre.

Vädra inte för att sänka inomhustemperaturen, justera eller stäng av termostaten på elementet istället. Om du vädrar; vädra snabbt och effektivt med snabbt tvärdrag. Då byter du luft utan att kyla ner väggar, golv och tak.

Släck ljuset i tomma rum och byt till lågenerilampor. 1 kWh el räcker till att få en lågenergilampa att lysa i 110 timmar medan en vanlig glödlampa lyser i 25 timmar. Om du har halogenspotlights, kontrollera om det går att byta ut halogenlampan mot en LED-lampa som kräver en bråkdel så mycket energi som halogenlampan.

Cirka 10 procent av all el är så kallad smutsig el som importeras via kolkondens från kontinenten. Dessa bidrar med betydande andel utsläpp av växthusgaser som allvarligt påverkar jordens klimat. Du kan själv bidra med att köpa energisnåla apparater.

Stäng av TV:n och radion helt när dessa inte används. Genom att undvika stand-by-funktionen sparar du cirka 500 kWh per år.

Spara energi i köket

Använd bara fläkten när du lagar mat. Spiskåpan suger ut stora mängder uppvärmd luft. Ha aldrig fönstret öppet i köket samtidigt som du använder fläkten.

Anpassa kokkärl efter storleken på kokplattan. Se till att plattorna är rena, koka med lock och utnyttja eftervärmen. Använd vattenkokare för att snabbt koka upp vatten.

Undvik att diska handdisk under rinnande vatten. Använd en diskbalja eller propp istället. En full diskmaskin ger en betydande energibesparing i jämförelse med handdisk.

Se till att kyl och frys håller lagom temperatur. Låt maten alltid svalna innan den sätts in. Frosta av frysen med jämna mellan rum. Är den isbelagd stiger temperaturen. Gör också rent kylan och frysen regelbundet.

Spara energi vid tvätten

Utnyttja tvättmaskinens hela kapacitet, kör bara helt fyllda maskiner. Sänk temperaturen och tvätta i 40° C istället för 60° C eller 90° C.

Centrifugera efter tvätt och låt tvätten hängtorka. Det går åt mindre energi än om du torktumlar.

Spara energi i badrummet

Byt duschmunstycke. Genom att byta till ett mer snålspolande munstycke spar man både energi och vatten.

Att värma varmvatten kostar och drar mycket energi. Håll därför varmvattenkranarna stängda så mycket som möjligt. Se till att byta packning på droppande kranar.

Kortare duschar i stället för bad.

Ventilation

Ventilationssystemet i bostaden fungerar på så sätt att en frånluftsfläkt suger ut luften från badrum och wc via don och i kök via spiskåpa. Ett konstant grundflöde av luft förekommer i spiskåpa vilket kan upplevas som ett sus. Ersättningsluft tas in via tilluftsdon i sov- och vardagsrum.

Ventilationen i lägenheten är en så kallad frånluftsventilation. Uteluften till lägenheten förs in via tilluftsventiler i fasad/ovan/i fönster/bakom radiatorerna där den värms upp under uppvärmningssäsongen. Idag är bostadshuset mycket välisolerade både avseende väggar och fönster. Ungefär halva året behövs det därför ingen värme från radiatorerna, lägenheten värms då med internvärme från belysning, apparater, personvärme och solinstrålning genom fönster.

Frånluftsventilationen har många fördelar. Den är robust, enkel och kräver ett relativt litet underhåll jämfört med många andra ventilationssystem. Nackdelarna är att det under korta perioder när det inte finns något värmebehov och ute-temperaturen är några plusgrader kan luften kännas lite kall i nära anslutning till fönstret. Naturligtvis är det tekniskt möjligt att förlänga perioden då radiatorerna är på, men detta skulle medföra att det blir övertemperaturer i lägenheter och att kyla tas in i lägenheten samtidigt som värme tillförs. Att samtidigt värma och kyla lägenheten kommer att öka boendekostnaderna och är onödigt resursslöseri och negativt ur miljösynpunkt.

Filter i tilluftsdon

Ett filter finns placerat i tilluftsdonet. Skötselansvisningar av denna återfinns under "skötselansvisningar". Mer information om hur och när dessa skall bytas handhas av bostadsrättsföreningen.

Matlagning och vädring

Frånluftsflödet i spiskåpan kan ökas vid matlagning genom forcering. Tänk på att regelbunden rengöring av fettfiltret i kåpan är en förutsättning för förmågan att suga upp matos.

Sophantering och källsortering

Din nya bostad är utrustad med kärl för källsortering av hushållsavfall under diskbänken. Föreningens källsorteringsrum återfinns du antingen på gården eller via entré utifrån, där du kan slänga ditt hushållsavfall samt de av bostadsrättsföreningen valda fraktionerna för återvinning.

TV, telefoni och IT

Din nya bostad är utrustad med ett antal uttag som kallas multimediantag där du bland annat återfinns uttag för kabel-tv. Dessa hittar du i kök, vardagsrum och sovrum.

I din månadsavgift ingår kabel-tv (basutbud) eller liknande genom ett avtal mellan bostadsrättsföreningen och en kabel-tv leverantör. Du kan i flertalet hus välja att själv teckna utökade abonnemang för internetuppkoppling och i vissa fall även telefoni med samma leverantör. För mer information om detta kontakta den av föreningen valda leverantören.

Bredbandsnätet i din nya lägenhet

Inför inflyttningen i din nya lägenhet kommer här lite information om bredband, telefoni och tv.

Zitius öppna bredbandsnät

Din nya bostad är ansluten till Zitius öppna bredbandsnät. Öppet nät innebär att det finns flera olika leverantörer av bredbandstjänster som får konkurrera med varandra. I bredbandsnätet finns internettjänster med hastigheter från och upp till 100 Mbit/sekund i båda riktningarna. Det finns också flera leverantörer av bredbandstelefon och digital-tv.

Enkelt och bekvämt med hemmanät

Det finns ett hemmanät installerat i lägenheterna med bredbandsuttag på flera ställen. Uttagen är länkade till ett centralt bredbandsskåp där du själv aktiverar de uttag du kopplat in utrustning i, se skiss på baksidan av detta blad. Det ger dig stor flexibilitet. Om du exempelvis vill flytta din bredbandsanslutna dator, tv-apparat eller telefon till ett annat rum.

Inga traditionella telefonuttag

I lägenheterna finns inga traditionella telefonjack och fastigheten är heller inte ansluten till det fasta telenätet. Det innebär att du inte kan flytta det telefonabonnemang du har idag, ifall din telefon är ansluten till ett vanligt telefonjack. I stället får du välja en av de telefonleverantörer som finns i vårt nät. Ditt nuvarande telefonnummer har du dock möjlighet att behålla, säg till när du beställer ditt nya abonnemang.

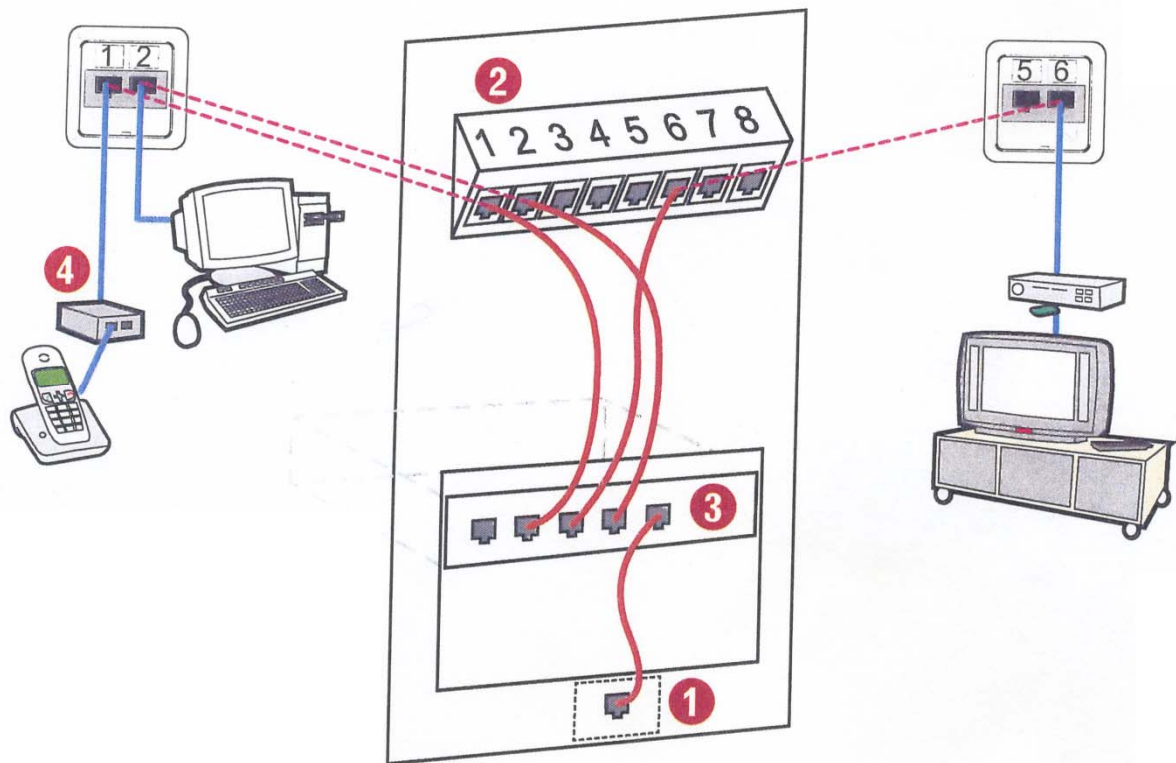
Tv via bredbandsnätet eller i fastighetens tv-nät

För att få tillgång till det grundutbud av tv-kanaler som är tillgängligt i fastighetens analoga tv-nät; SVT1, SVT2, SVT24, Barn-/Kunskapskanalen, TV3, TV4, Kanal 5 samt Eurosport, ansluter du bara din tv-apparat till tv-uttaget precis som vanligt. Vill du ha ytterligare tv-kanaler finns ett kompletterande utbud i bredbandsnätet. Grundutbudet finns självklart även hos tv-leverantörerna i bredbandsnätet (Canal Digital, Viasat och Fast-tv). Väljer du bredbands-tv får du dessutom digitala sändningar med bättre ljud och bild än i det analoga nätet. Det finns inget avtal med någon kabel-tv-leverantör. Därför kan du heller inte flytta med ett befintligt kabel-tv-abonnemang från exempelvis ComHem.

Anslutning i bredbandsskåpet

Om du vänder på detta blad hittar du en skiss som beskriver hur du gör för att ansluta din utrustning och hur du aktiverar de bredbandsuttag som du vill använda i bredbandsskåpet. Tjänsteutbudet i nätet hittar du på www.mittbredband.se/stockholm.

Så här ansluter du i lägenhetens bredbandsskåp



1. Inkommande uttag

I bredbandsskåpet finns ett inkommande uttag som är anslutet till fastighetsnätet. För att få kontakt mellan dina bredbandsuttag och själva nätet måste en kabel vara ansluten från det inkommande uttaget antingen till switchen eller direkt till något av bredbandsskåpets portar.

2. Panel med portar

I bredbandsskåpet finns det ett antal portar som är numrerade 1,2,3 och så vidare. Uttagen i lägenheten är märkta med motsvarande siffror.

3. Switch

I bredbandsskåpet finns en switch monterad för att du ska kunna använda fler än ett uttag i lägenheten. Vill du koppla in en dator i exempelvis uttag 2 ska en kabel vara ansluten från en av switchens portar till bredbandsskåpets port 2. Gör på samma sätt med telefon och tv. Switchen måste vara ansluten till det inkommande uttaget.

4. Telefonidosa

För att kunna ringa via bredbandsnätet krävs en telefonidosa som sätts mellan telefonen och bredbandsuttaget. Dosan tillhandahålls av den telefonleverantör som du väljer.

Allmän information om besiktningen

Innan fastigheten överlämnas till bostadsrättsföreningen görs en slutbesiktning. En opartisk besiktningsman bedömer då om uppförandet är utfört i enlighet med avtalet mellan bostadsrättsföreningen och entreprenören. Avtalspart vid besiktningen är bostadsrättsföreningen.

Vid slutbesiktningen bjuds ni som köpare in för att närvara och kontrollera att de val och eventuella tillval ni gjort är korrekta. Vid detta tillfälle har ni även möjlighet att ta upp synpunkter avseende utförandet för bedömning av besiktningsmannen.

Under slutbesiktningen upprättas ett utlåtande där besiktningsmannen antecknar de eventuella fel han/hon anser föreligga. Synpunkter till besiktningsmannen skrivs in i protokollet som punkt för åtgärd eller notering. Skrivs det som åtgärd är det för att besiktningsmannen enligt gällande regler anser att det skall åtgärdas. Skrivs det som notering är det för att besiktningsmannen anser att felet ligger inom den toleransnivå som är accepterad av byggnadsreglerna.

Eventuella besiktningsanmärkningar i protokollet stämmer vi gemensamt av vid nyckelutlämningstillfället.

Veidekke Bostad ställer en tvåårig garanti, räknat från godkänd slutbesiktning, på utfört arbete till bostadsrättsföreningen. Den täcker fel och brister i byggnationen och leveransen av föreningens fastighet. Efter två år genomförs en garantibesiktning som då samlar upp reklamationer som upptäckts och som kan anses hänföras till byggnationen.

Eventuella reklamationer som uppkommer efter tillträdet skall anmälas till Veidekke Bostad AB inom två månader efter tillträde för bedömning huruvida reklamationen skall åtgärdas eller inte eller om det blir en garantifråga. (Blankett för detta återfinns i lägenhetspärmen.)

Reklamationer som uppkommer senare än tre månader efter tillträde tas upp för bedömning av Veidekke Bostad AB, men om reklamationen inte är akut eller kan leda till förstörd skada på fastigheten/lägenheten hänskjuts denna till garantibesiktningen.

Det åligger bostadsrättsföreningen att se till att icke åtgärdade fel tas upp vid garantibesiktning (2 år efter tillträde).

FELANMÄLAN OCH FÖRVALTNING

Fastighetsskötseln i er bostadsrättsförening sköts av AB Energibevakning. Hit vänder ni er om ni får fel i lägenheten, ex: byte av packningar, kalla element, trasiga glödlampor i allmänutrymmen, synpunkter på städning, snöskottning:

Fastighetsskötsel, AB Energibevakning	
Felanmälan kl 8 – 11 (säkrast)	08-647 66 10
Jour, vard efter kl 16 – 07 samt helger	0771-47 66 10
Fax:	08-647 18 80
E-post:	help@energibevakning.com

Till Veidekke Bostad vänder ni er om ni upptäcker fel som föranleder reklamation och som inte antecknats i slutbesiktningsprotokollet. Exempelvis en skåplucka som inte stänger ordentligt, golvet glipar, dörr svår att stänga.

Under fliken "Felanmälan och förvaltning" i lägenhetspärmen finns en blankett märkt "Reklamation" som ni kan fylla i och sända till Veidekke Bostad AB.

Om du får fel på dina vitvaror vänder du dig till Bosch-Siemens för service. Innan du ringer till Bosch-Siemens, notera produktens modellnummer(E-nr) och serienummer (FD-nr). Dessa finner du på produktens typskylt.

Bosch-Siemens 08-734 13 10

AKUTA FEL ANMÄLS ALLTID TILL AB ENERGIBEVAKNING.

Frågor och Svar

Hej!

Styrelsen vill hälsa er hjärtligt välkomna som medlemmar i Brf Ekbacken i Högdalen. Den första tiden har föreningen letts av en s.k. byggande styrelse bestående av Maria Wideroth, Björn Isaksson och Staffan Söderbäck, samtliga utsedda av Veidekke Bostad AB. Preliminärt beräknas ni som boende medlemmar i föreningen träda in i styrelsen på en ordinarie föreningsstämma som kommer att hållas försommaren 2009. På stämman beslutas vilka som kommer att ingå i styrelsen. En informell valberedning kommer att utses i början av år 2009, i samband med ett informationsmöte. Nedan har styrelsen besvarat några av de frågor som är vanligt förekommande i samband med inflyttning.

Ekonomisk Förvaltning

Föreningen har upphandlat, UBC Ekonomisk Förvaltning i Sverige AB, för att sköta den ekonomiska förvaltningen.

Om jag har frågor om avisering, pantsättningar, överlåtelse m.m. vart vänder jag mig då?

Då vänder du dig till UBC:s hyresgrupp som sitter i Uppsala. Det är hyresgruppen som ansvarar för att bygga upp föreningens lägenhets-, medlems- och pantsättningsregister samt ser till att de är uppdaterade. Det är således hyresgruppen som kan svara på frågor avseende aviseringar, pantsättningar, överlåtelse m.m.

Nedan följer adress och telefonnummer till UBC i Uppsala:

UBC Uppsala

Besöksadress: Telefonväxel:
Dragarbrunnsgatan 35 018 - 56 32 00

Postadress: Faxnummer:
Box 904 , 751 09 Uppsala 018 - 56 32 01

Tar föreningen ut någon överlåtelse- eller pantsättningsavgift?

Ja, föreningens styrelse har beslutat att ta ut både överlåtelse- och pantsättningsavgift. Överlåtelseavgiften är en administrativ avgift som tas ut av en ny bostadsrättsinnehavare (köparen) när en bostadsrätt överläts. Enligt bostadsrättslagen får en sådan avgift tas ut under förutsättning att det står i föreningens stadgar. Styrelsen har beslutat att ta ut en överlåtelseavgift av köparen vid överlåtelsen motsvarande 2,5 % av gällande prisbasbelopp. För år 2008 innebär det en avgift om 1 025 kronor. UBC sköter administrationen.

Pantsättningsavgiften är också en administrativ avgift för föreningens arbete med anteckning om pantsättning i föreningens lägenhetsförteckning. Pantsättningsavgiften tas ut av bostadsrättsinnehavaren med ett belopp motsvarande 1 % av gällande prisbasbelopp. För år 2008 innebär det en avgift om 410 kronor för varje noterad pant. UBC sköter administrationen.

Finns det möjlighet att betala via autogiro?

Om du vill betala månadsavgiften via autogiro (automatisk dragning från konto) finns den möjligheten. För att ansluta sig till autogiro måste en blankett fyllas i. Den finns att hämta på UBC:s hemsida www.ubc.se. Under: Medlemsservice/ Blanketter och

Autogiromedgivande. Det går även bra att ringa till hyresgruppen på UBC och be att få den skickad.

När bankgirot har godkänt den boendes medgivande sänder UBC ut nya avier med makulerat inbetalningskort.

Vad händer om avgiftsbetalning inte sker i tid?

Vid eventuellt utebliven betalning, av den månatliga andelen av årsavgiften, skickar UBC ut en betalningspåminnelse cirka tio dagar efter förfallodagen. En avgift, som idag lagstadgat är maximal 50 kronor, läggs på vid utsändandet av denna avi.

Om betalning, trots betalningspåminnelse inte är sker, skickar UBC ut ett betalningskrav cirka tjugo dagar efter förfallodagen. En avgift, som idag lagstadgat är maximalt 160 kronor, läggs på vid utsändandet av denna avi.

Om betalning, trots betalningskrav, inte inkommer till föreningen fattar styrelsen beslut om fortsatta åtgärder. Vanliga åtgärder är att ärendet skickas vidare till inkasso eller Kronofogden.

Vad händer om avgiftsbetalning inte sker i tid?

Vid eventuellt utebliven betalning, av den månatliga andelen av årsavgiften, skickar UBC ut en betalningspåminnelse cirka tio dagar efter förfallodagen. En avgift, som idag lagstadgat är maximal 50 kronor, läggs på vid utsändandet av denna avi.

Om betalning, trots betalningspåminnelse inte är sker, skickar UBC ut ett betalningskrav cirka tjugo dagar efter förfallodagen. En avgift, som idag lagstadgat är maximalt 160 kronor, läggs på vid utsändandet av denna avi.

Om betalning, trots betalningskrav, inte inkommer till föreningen fattar styrelsen beslut om fortsatta åtgärder. Vanliga åtgärder är att ärendet skickas vidare till inkasso eller Kronofogden.

Fastigheten

Finns det något särskilt som jag måste respektera?

Ja. Det är inte tillåtet att göra några ingrepp i husets ytterväggsfasad. Håltagning i våtrumsväggar sker på eget ansvar. Glöm inte att täta hål med silikon.

Vad får jag göra på balkongen?

Får jag sätta upp markiser?

Nej. Styrelsen har fattat beslut om att inte tillåta markiser på grund av husets vindutsatta läge.

Kan jag glasa in balkongen?

Styrelsen medger generellt inglasning av balkonger. Utförandet ska överensstämma med tidigare gjorda inglasningar. Befintligt bygglov sträcker sig cirka två år framåt i tiden efter färdigställandet. Kontrollera hos kommunen, innan arbetet påbörjas, om det finns skäl att misstänka att bygglovet kan ha löpt ut. Inglasning kräver bygganmälan från föreningen. Därför skall styrelsen alltid ge sitt godkännande innan inglasning sker. Om garantiarbeten skall utföras på räcken eller motsvarande måste inglasningen först demonteras på den boendes bekostnad.

Får jag ha blomlådor eller dylikt på balkongen?

Blommor är alltid trevligt, men av säkerhetsskäl krävs att blomlådor och liknande hänger in över balkongen.

Hur ska parabolantenn sättas upp?

Parabolantenn får monteras på balkong, terrass eller uteplats under följande förutsättningar: Ingen åverkan i form av håltagning eller liknande får ske på balkongräcke, balkongplatta, fönster eller husfasad.

Parabolen får inte till någon del sticka upp över eller utanför balkongräcket.

Kan jag grilla på balkongen?

Endast gasolgrillar eller elektriska grillar är tillåtna.

Observera att det finns bestämmelser om största tillåtna volym av t.ex. gasol, som får förvaras på balkongen. I övrigt gäller normal hänsyn till grannar. Grilla med omsorg och undvik olja, så ryker det mindre.

Vad gör jag med snö på balkonger och terrasser?

Snö och is får av säkerhetsskäl inte kastas ner från balkonger och terrasser. Låt snö och is helst ligga kvar, så smälter den med tiden. Om du vill ta bort den skall det ske utan risk eller olägenhet för byggnaden eller andra personer.

Var hittar jag lägenhetens elmätare?

Elmätare för respektive lägenhet finns i el nisch på respektive våningsplan. Åtkomst sker med nyckel, som vid inflyttningen finns hos fastighetsskötaren. En alternativ lösning är att några medlemmar utses till nyckelansvariga.

Finns det möjlighet att förvara barnvagnar, rullstolar och cyklar någon annanstans än i lägenheten?

Ja. För förvaring av barnvagnar och rullstolar finns det ett rum på entréplanet, plan 3.

Cyklar kan förvaras i cykel rum på plan 1.

Cyklar som placeras i entréer och trapphus kommer omgående att flyttas bort.

Finns det extra förråd att hyra?

Ja. Det finns tio extra förråd, som hyrs ut separat.

Om alla förråd är uthyrda kommer föreningen att hålla en kölista för dem som vill vänta på att ett extra förråd ska bli ledigt.

Kölistan administreras av styrelsen.

Fastighetsskötsel

Jag vill sortera mina sopor, så att de kan återvinnas. Hur fungerar det?

På entréplanet finns ett återvinningsrum för sorterade fraktioner.

Eftersom det lätt kan bli stökigt i ett återvinningsrum måste alla hjälpas åt att hålla ordning. Följ de instruktioner som finns uppsatta och överfyll inte kärnen.

Vi vet att det ofta blir problem med sortering och sophämtning i början av föreningens driftskede. Vid akuta problem ring Energibevakning, 08-647 66 10.

Vad gör jag med mitt grovavfall?

Av utrymmesskäl finns det ingen möjlighet att lämna grovavfall någonstans i föreningens fastigheter.

Vantörs återvinningscentral finns i Högdalens industriområde, infart via Kvicksundsvägen.

Städningen fungerar dåligt, vad skall jag göra?

Ring Energibevakning och påtala bristerna, 08-647 66 10.

Vad händer om det uppstår fel i lägenheten?

Ring Energibevakning, 08-647 66 10.

För fel som dyker upp utanför normal kontorstid ring på jourtelefon, 0771-47 66 10.

Observera dock att det innebär merkostnader för bostadsrättsföreningen att använda detta telefonnummer. Använd det därför endast på tider när Energibevakning inte kan nås.

Varför är det isigt och halt utanför entréerna?

Ring Energibevakning, 08-647 66 10. Halkbekämpning ingår i upphandlad fastighetsskötsel.

Hur får jag tag på extranycklar till lägenheten?

Brf Ekbacken har ett nyckelsystem från ASSA med hög säkerhetsnivå. Föreningen har utsett fastighetsskötarföretaget Energibevakning som systemansvarig. Beställning av extranycklar görs hos Energibevakning, 08-647 66 10 och uthämtning av beställda nycklar sker hos anvisad låssmed. Kravet är att ni skall uppvisa upplåtelseavtal (eller överlåtelseavtal) samt legitimation. Beställning sker på egen bekostnad.

Parkering

Hur löser jag mitt parkeringsbehov?

I föreningen finns det möjlighet att hyra parkeringsplats utomhus. Det finns 24 platser med motorvärmare, tio platser utan motorvärmare samt ytterligare tio plaster som samdisponeras med hyresgäster i grannfastigheten. De samdisponerade platserna medger parkering från kl 17.00 till 08.00 helgfri måndag-fredag. De saknar motorvärmare. Föreningen förfogar över två handikappsplatser.

Om alla parkeringsplatser är uthyrda kommer föreningen att hålla en kölista för dem som saknar men önskar plats.

Kölistan administreras av styrelsen.

Det är endast möjligt för medlemmar i föreningen att hyra parkeringsplats. Om medlemskapet upphör återgår platsen till föreningen för vidare uthyrning till annan medlem.

Får jag hyra ut min parkeringsplats i andra hand?

Nej, det medges inte. Om medlemskap i föreningen upphör, eller om platsen inte utnyttjas för ett fordon som medlemmen disponerar skall platsen sägas upp och därmed bli tillgänglig för medlemmar som köar för plats.

Var får besökare parkera?

Det finns tyvärr inga besöksparkeringar vid inflyttningen. Om det framöver kommer att finnas icke uthyrda parkeringsplatser, som inte efterfrågas av någon medlem, kan styrelsen ges i uppdrag att ta fram ett förslag för att utnyttja dessa på lämpligt sätt.

Var ställer jag min moped eller motorcykel?

Moped eller motorcykel får ställas på lämpligt ställe utomhus. Moped eller motorcykel får inte ställas i cykelrummet.

Överlåtelser

Styrelsen ska informeras om alla överlåtelser och godkänna alla nya medlemmar.

Hur ser rutinen ut kring ansökan om medlemskap i föreningen?

Då en lägenhet i föreningen överlåtit ska samtliga köpare av lägenheten ansöka om medlemskap i föreningen.

Det krav som styrelsen ställer på medlemskap är att den sökande ska vara skötsam. I det begreppet ligger både skötsamhet avseende vandel och skötsamhet vad gäller förmågan att betala avgiften till föreningen. Det som styrelsen prövar i ekonomiskt hänseende är om det är sannolikt att köparen kan göra rätt för sig mot föreningen. För att förvissa sig om det inhämtar styrelsen en så kallad kreditupplysning och bildar sig på den vägen en uppfattning om förutsättningar för medlemskap.

Övriga frågor

Hur är föreningens lån placerade?

Föreningens bottenlån kommer att slutplaceras hos Swedbank AB. Räntebindning för bottenlånet kommer att beslutas senast under senvintern 2009. Beslutet fattas av styrelsen, normalt efter samråd med medlemmarna.

Får jag hyra ut min lägenhet i andra hand?

Hyreslagen medger i vissa fall rätt till andrahandsuthyrning. Det gäller i huvudsak vid tidsbegränsat arbete eller studier på annan ort eller provboende med ny partner. Fråga om andrahandsuthyrning skall alltid avgöras av styrelsen. Av hänsyn till övriga medlemmar kommer styrelsen att ha en restriktiv syn på andrahandsuthyrning.

Varför blir min elräkning så hög?

Energi är tyvärr dyrt i dessa dagar. En post som drar en del ström är komfortvärmen i badrummet. Om du vill spara lite på energikonsumtionen kan det vara bra att sätta ner termostaten eller stäng av elvärmen i golvet, när du inte behöver den.

Var kan jag tvätta min bil?

Det är av miljöskäl inte tillåtet att tvätta bilen på föreningens mark eller garage.

Vänliga hälsningar

Styrelsen

Bostadsrättsföreningen Ekbacken i Högdalen