



ABC för medlemmarna i Brf Opalen i Täby

I denna ABC presenteras information och förhållningsregler för medlemmarna i Bostadsrättsföreningen Opalen i Täby.

Informationen presenteras nedan i alfabetisk ordning utefter området som informationen gäller.

ABC:n är tänkt att vara ett "levandedokument", om ni har förslag på kompletterande info som bör ingå i dokumentet vänligen maila ert förslag till opalen-styrelse@googlegroups.com alternativt så lägger ni ert förslag i styrelsens brevlåda.

| | |
|--------------------------------------|----|
| A | 5 |
| ATT BO I BOSTADSRÄTT | 5 |
| ANSVAR | 5 |
| AVGIFTER | 6 |
| AVSTÄNGNING AV VATTEN | 6 |
| B | 6 |
| BADRUM | 6 |
| BALKONG | 6 |
| BESLUTANDE ORGAN | 7 |
| BIBLIOTEK | 7 |
| BRANDSKYDDSKONTROLL OCH OVK | 7 |
| BRANDVARNARE | 7 |
| BREDBAND | 8 |
| BREVLÅDA | 8 |
| C | 8 |
| CARPORT- OCH PARKERINGSPLATSER | 8 |
| CYKELRUM | 8 |
| D | 9 |
| DISKMASKIN | 9 |
| E | 9 |
| EKONOMI | 9 |
| F | 9 |
| FÅGELMATNING | 9 |
| FÖRENINGSLOKAL | 9 |
| FÖRSÄKRING | 9 |
| FÖRVALTNING OCH SKÖTSEL | 10 |
| G | 10 |
| GRILLA | 10 |
| GYMLOKAL | 10 |
| GÄSTLÄGENHET | 10 |
| GÄSTPARKERING | 10 |
| H | 10 |
| HANDIKAPPANPASSNING | 10 |
| HEMSIDA | 11 |
| HISSAR | 11 |
| HUSDJUR | 11 |
| K | 11 |

| | |
|------------------------------------|----|
| KONTAKTPERSONER..... | 11 |
| KONTAKTUPPGIFTER | 11 |
| L | 11 |
| LÄGENHETENS UNDERHÅLL | 11 |
| N..... | 12 |
| NYCKELBESTÄLLNING..... | 12 |
| P | 12 |
| PARKERINGSPLATSER..... | 12 |
| R..... | 12 |
| RENOVERINGSARBETEN | 12 |
| RÖKNING | 13 |
| S..... | 13 |
| SNICKAR- & HOBBYRUM..... | 13 |
| SNÖSKOTTNING UTANFÖR PORTARNA..... | 14 |
| SOP- & AVFALLSHANTERING..... | 14 |
| STADGAR | 16 |
| STYRELSEN..... | 16 |
| STÄDNING | 16 |
| T | 16 |
| TEKNIK..... | 16 |
| TELEFON..... | 16 |
| TRAPPHUS | 16 |
| TV..... | 16 |
| TVÄTTSTUGAN..... | 17 |
| U..... | 17 |
| UTEMILJÖ..... | 17 |
| UTFLYTTNING..... | 17 |
| V..... | 18 |
| VENTILATION..... | 18 |
| VÄRME OCH VATTEN | 18 |
| Å..... | 19 |
| ÅRSMÖTE | 19 |
| Ö..... | 19 |
| ÖVRIGA ALLMÄNNA UTRYMMEN | 19 |

KORT PRESENTATION AV OCH FAKTA OM BRF OPALEN I TÄBY

Brf Opalen (**Old Person Activ Living**) är en privatfinansierad bostadsrättsförening för aktiva seniorer som har fyllt 55 år. Vid bildandet så förutsattes, och det gör det fortfarande, att vi gemensamt hjälper till att göra det vi kan själva för att hålla nere våra kostnader och medverka till ett aktivt och trevligt boende. Vi sköter om vår trädgård och vår fastighet genom att göra de sysslor vi klarar själva och tar in hjälp från leverantörer när vi själva inte klarar uppgiften.

Det finns ingen formell övre åldersgräns. Vi ser det som nödvändigt att nya medlemmar är beredda att åta sig förtroendeuppdrag och att aktivt ta del i föreningens skötsel och verksamheter.

Föreningen driver ingen vård- eller omsorgsverksamhet.

Föreningen bildades den 29 november 1991 och registrerades den 9 mars 1992. Husen blev färdigbyggda under 1993.

Organisationsnummer: 716421-8567 Fastighetsbeteckning: Azalean 30

ADRESS

BRF Opalen i Täby
Gribbylundsvägen 77-79
187 68 Täby

Brf Opalen äger och förvaltar 2 bostadshus med totalt 26 lägenheter samt låghuset (gemensamhetslokaler). Totala bostadsytan uppgår till 1620 m². Lokalytan uppgår till 192m².

Lägenheterna fördelas på följande antal och storlekar:

| Antal rum | m ² | antal lägenheter |
|-----------|---------------------|------------------|
| 1,5 rok | 47,5 m ² | 7st |
| 2 rok | 55 m ² | 7st |
| 3 rok | 67,5 m ² | 6st |
| 3,5 rok | 82 m ² | 6st |

Föreningen äger och förvaltar också 12 carportplatser med motorvärmaruttag, 9 parkeringsplatser varav 7 platser har tillgång till motorvärmaruttag. Det finns en gästparkering nedanför Furhöjdens Rehab som vi har tillsammans med 2 andra fastigheter.

Gemensamhetslokalerna är inredda med bibliotek, samlingslokal, biljardrum, motionsrum, hobbyrum, tvättstuga och en gästlägenhet som kan hyras av medlemmar för övernattande besökare.

A

ATT BO I BOSTADSRÄTT

Enkelt uttryckt kan man säga att boende i bostadsrätt innebär att du har förfoganderätt över den lägenhet du köpt. Det innebär också medlemskap i den bostadsrättsförening till vilken lägenheten hör. Detta medlemskap medför rättigheter, skyldigheter och möjligheter för medlemmarna. Att bo i bostadsrätt medför också att samtliga lägenhetsinnehavare delar på de intäkter och kostnader föreningen har. Du betalar således inte hyra utan en årsavgift som delas upp i 12 månadsinbetalningar. Årsavgiften utgår som en kostnad per kvadratmeter lägenhetsyta. Inbetalningskort på avgiften sänds ut från SBC till samtliga medlemmar, ett kvartal per omgång. Avgiften ska vara betald den sista vardagen i månaden innan gällande period.

En av grundstenarna för bostadsrätten är självkostnadsprincipen. Tillsammans med medlemmarna i din bostadsrättsförening betalar du bara de faktiska kostnaderna som t.ex. drift och underhållsservice. Som bostadsrättsinnehavare är du med och bestämmer över de anläggningar vi äger tillsammans. Det här skapar ett gemensamt ansvarskännande som du inte återfinner i någon annan boendeform.

ANSVAR

Medlemmens ansvar

- Enligt bostadsrättslagen ansvarar medlemmen för lägenhetens inre skal inklusive fuktspärr och tätskikt, vilket betyder att medlemmen själv står för underhålls- och reparationskostnader av dessa delar. Föreningen svarar för det yttre underhållet. Vad som ingår i lägenheten och som ska underhållas av bostadsrättsinnehavaren framgår av föreningens stadgar. Vid oklarhet om ansvarsfördelningen rådgör alltid med representant för styrelsen.
- Medlem ska också hålla uppsikt på värmeelement, vatten- och avloppsrör i lägenheten och omgående informera styrelsen om läckor eller risk för att sådana uppstår.
- Om något akut skulle inträffa med installationerna i badrummet eller i köket så att vatten läcker ut ska du genast stänga av vattnet på ledningar som är åtkomliga i klädkammaren och sedan kontakta styrelsen
- Vid arbeten med lägenhetens el- och/eller rörinstallationer får endast behöriga hantverkare och/eller företag anlitas.
- Mer information om medlemmens rättigheter och skyldigheter finns i föreningens stadgar (se Stadgar). Se även Renoveringar.

Föreningens ansvar

Några av de delar som föreningen ansvarar för är:

- ventilationsdon, ventilationskanaler och friskluftsventiler.
- vattenradiatorer med ventiler och termostat, dock ej målning.
- målning av utsidan av fönsterkarmar samt karmarna runt utsidan av lägenhetsdörrar.
- installationer för vatten, avlopp och värme som betjänar flera lägenheter.
- avloppsrensning av stammar.

OBS! Bostadsrättsinnehavaren får under inga förhållanden använda kemiska medel för avloppsrensning.

AVGIFTER

- Årsavgiften är den månadsavgift/hyra du betalar till föreningen. Se ”Att bo i bostadsrätt” ovan.
- Överlåtelseavgiften debiteras köpare, som får betala 2,5 procent av basbeloppet.

Pantsättningsavgift debiteras kredittagaren varje gång en pantförskrivning av medlems lägenhet sker. Handlingar för pantsättning ska skickas till och hanteras av styrelsen (som i sin tur skickar den till SBC). Enligt stadgarna är det 1 procent av basbeloppet, vilket också är den nivå som tillämpas av föreningens styrelse.

AVSTÄNGNING AV VATTEN

Om något akut skulle inträffa med installationerna i badrummet eller i köket, så att vatten läcker ut, då finns avstängningar i klädkammaren längst in. En kran till varmvatten och en till kallvatten.

B

BADRUM

Någon gemensam renovering av stammar eller badrum har ännu ej utförts. I medlemmens ansvar ingår fuktisolerande skiktet, inredning och belysningsarmatur, vitvaror och sanitetsporslin, klämring till golvbrunn, rensning av golvbrunn och vattenlås samt kranar och ev avstängningsventiler.

Se alltid till att det finns vatten i golvbrunnen för att undvika luktproblem som även uppstår om insatsen inte är ordentligt monterad.

En rekommendation är att göra rent vattenlåset ca 1 gång vara annan månad.

Det är viktigt att omedelbart åtgärda tendenser till vattenläckage eller problem med avlopp. Även till synes obetydliga vattenläckor kan leda till omfattande skador och stora kostnader samt orsaka mycket besvär för många.

Vid längre bortavaro från lägenheten åligger det bostadsrättsinnehavaren att ordna tillsyn, t ex genom någon anhörig eller granne.

BALKONG

Mycket av det du gör på din balkong kommer även dina grannar till del. För att vi alla ska kunna njuta av vår balkong finns några saker att tänka på. Du får inte förändra utseendet på balkongen. Det är t.ex. inte tillåtet att måla om väggarna.

En inglasning av balkongen kräver ett byggnadslov. Inglasning av de som bor på det översta planet är inte möjligt.

Att mata fåglar på balkongen är inte tillåtet. Fåglarna smutsar ner hos grannarna under. Av samma skäl är det inte heller tillåtet att vädra mattor eller sängkläder över balkongracket. Ingenting får hängas utanför balkongen. Blomlådor måste hängas på insidan.

BESLUTANDE ORGAN

Föreningens högsta beslutande organ är dess stämma. Stämman har normalt ett sammanträde per år, årsmötet, som vanligtvis hålls i maj månad. Stämman väljer en styrelse, som ansvarar för den löpande driften och förvaltningen. Styrelsen konstituerar sig därefter och medlemmarna informeras därefter genom ett utskick via föreningens "Medlemsinformation".

Önskar du att ett ärende ska behandlas på ordinarie föreningsstämma ska du skriftligen anmäla ärendet som motion till styrelsen senast den 1:a februari.

BIBLIOTEK

I låghuset finns vårt bibliotek. Det finns ingen som sköter det utan var och en tar ansvar för att det ser trevligt ut. Ställ bara dit böcker utgivna efter år 2000 som du tror att andra är intresserade av att läsa.

Låna, läs och lämna tillbaka. Sitt gärna och njut i rummet med en god bok.

BRANDSKYDDSKONTROLL OCH OVK

Föreningen initierar och står för kostnaderna av sotning, samt OVK enligt lagstadgade intervall. Styrelsen kommer i god tid (senast 10 kalenderdagar innan) informera medlemmarna genom ett meddelande i brevlådan alternativt anslag i trapphuset gällande vilken firma som anlitas samt vilken tid besöket genomförs. Det är upp till den enskilda medlemmen att vara hemma vid den meddelade tiden alternativt tillse att styrelsen får tillgång till nycklarna till lägenheten. Om den anlitate entreprenören inte bereds tillgång till lägenheten kommer detta innebära en merkostnad för föreningen i form av återbesök alternativt ombesiktning. Eventuell merkostnad för återbesök/ombesiktning av en lägenhet kommer att påföras medlemmen.

BRANDVARNARE

Samtliga lägenheter ska ha en uppsatt, fungerande brandvarnare och det är bostadsrättsinnehavaren som har det ansvaret, det är ett lagstadgat krav som vi alla ska följa.

Lagen om skydd mot olyckor anger i 2 kap. Enskildas skyldigheter:

2 § Ägare eller nyttjanderättshavare till byggnader eller andra anläggningar ska i skälig omfattning hålla utrustning för släckning av brand och för livräddning vid brand eller annan olycka och i övrigt vidta de åtgärder som behövs för att förebygga brand och för att hindra eller begränsa skador till följd av brand.

I handeln finns idag finns det både brandvarnare med inbyggt batteri och brandvarnare utan batteri. De utan batteri får du själv köpa batteri och sätta dit, det brukar hålla ca ½ år. De med inbyggt batteri håller i 10 år, de är dyrare i inköp, men om du räknar in batterikostnaden under 10 år så är det ett billigare alternativ.

Skötsel av brandvarnaren

Nedan finns tips för skötsel av din brandvarnare i hemmet.

- Rengör från utsidan med dammsugare en gång om året.

- Byt ut batteriet en gång i halvåret om du har en brandvarnare där du själv byter batteriet. Om det är 9 V batterier ska kontakterna tejpas innan de slängs, annars kan det bli kortslutning i kontakt med andra batterier.
- Kontrollera att den fungerar minst en gång i kvartalet och när du varit hemifrån en längre tid, det är en billig försäkring för dig och dina grannar.
- Byt ut brandvarnaren efter 8–10 år. Brandvarnare har en begränsad livslängd, gäller oavsett vilken typ av brandvarnare du innehar.
- Testa brandvarnaren genom att trycka in testknappen eller hålla ett nysläckt stearinljus under den.

BREDBAND

Fastigheten är ansluten till Telias bredbandstjänster enligt nedan:

- Telia bredband 100/10Mbit/s
- Bredbandstelefonti
- Digital - tv grundutbud Telia Lagom

Kostnaden för detta ingår i årsavgiften.

Bredbandsroutern samt en digitalbox för TV med tillhörande sladdar är föreningens egendom och ska kvarstanna i lägenheten. Det är inte tillåtet att sätta upp en egen antenn eller parabol på ytterväggar eller balkongräcken.

OBS! Inga ingrepp får göras i uttag till bredband, Kabel-TV och radio, då detta kan leda till att andra lägenheter blir av med signalerna.

BREVLÅDA

Föreningens brevlåda sitter i porten till Gribbylundsvägen 79. Använd den för skriftliga meddelanden till styrelsen eller skicka mail till opalen-styrelse@googlegroups.com

C

CARPORT- OCH PARKERINGSPLATSER

Föreningen hyr ut både carportplatser och parkeringsplatser till medlemmar. Dessa hör inte ihop med din lägenhet. För att få hyra en plats krävs ett **fordon i körbart skick** registrerat på bostadsrättsinnehavaren eller annan stadigvarande bosatt person i dennes hushåll. Andrahandsupplåtelse är inte tillåten. Upptäcks sådan upplåtelse är platsen/avtalet förverkat och sägs upp.

Verkstadsarbete, tvätt eller reparationer av bilen är inte tillåtet.

Samtliga platser har ett motorvärmarruttag. Manual och nyckel utlämnas till den som hyr platsen. Nyckeln ska lämnas tillbaka när platsen inte längre hyrs.

Behöver du hyra carportplats eller parkeringsplats ska du vända dig till styrelsen.

CYKELRUM

Utrymme för cyklar finns intill entrén till respektive hus. Tänk på att märka upp din cykel. Din lägenhetsnyckel passar till dessa utrymmen.

D

DISKMASKIN

Har du en diskmaskin installerad i ditt kök då tänk på följande:

- Använd diskmaskinsunderlägg, då upptäcker du lättare droppläckage
- Se till så att slangarna sitter fast på rätt sätt i maskinen
- Känn under diskmaskinen efter varje diskning
- Stäng av kranen till blandaren när du inte diskar,
- Om du inte gör det efter varje disk så gör det absolut när du åker bort

Var fjärde fukt-/vattenskada som skapas i köket kommer från diskmaskinen. Fuktskador är förutom dyra för dig som brf-ägare och för hela föreningen även dåliga för hälsan då det kan leda till allergiska besvär. (Borätt-2/16)

E

EKONOMI

Uppgifter om föreningens ekonomi hittar du i årsredovisningen. Förutom uppgifter om föreningens tillgångar och skulder finns andra nyckeltal som visar föreningens ekonomiska utveckling.

Föreningens inkomster är de avgifter vi medlemmar betalar. Detta ska räcka till drift, underhåll av våra fastigheter samt amortering av våra lån för fastigheten.

F

FÅGELMATNING

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

FÖRENINGSLOKAL

Det finns en stor samlingslokal i föreningen, där det finns plats för ca 30 personer som du som medlem kan hyra. Bokning gör du genom att skriva in i kalendern utanför gästlägenheten, mer information och visning av lokalen, kontakta ansvarig. Avgiften betalar du in till föreningen. Vid inbetalningen ska du ange det år och nummer som står på räkningen du får av ansvarig exempelvis 2021-01. Hyrestiden är från kl 11 dagen fram till kl 11 dagen efter då lokalen ska vara städad och återställd.

FÖRSÄKRING

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret. I den ingår inte bostadsrättstillägg, det måste du lägga till i dig egen hemförsäkring.

FÖRVALTNING OCH SKÖTSEL

Den administrativa förvaltningen gör SBC åt oss. Skötsel av våra gemensamma lokaler och ytor utomhus sköter vi själva tillsammans. Detaljerat finner du under respektive aktivitet nedan.

G

GRILLA

Grilla kan du göra vid vår uteplats. Det finns en gemensam grill som du kan använda. Det är en kolgrill. Du tar med eget kol. Tänk på att skrapa rent grillgallret efter att du använt den.

GYMLOKAL

Vi har inrett ett av våra gemensamma rum till ett gymnastikrum som du kan disponera fritt tillsammans med dina grannar. Det är inte bokningsbart utan du får använda det när det är ledigt. Du ska efter användning göra rent efter dig. Golvet torkas i samband med övrig städning av städbolaget, vilket är 1 gång i veckan under höst och vinter och var annan vecka under vår och sommar.

GÄSTLÄGENHET

Det finns en gästlägenhet som du kan boka för dina gäster. Fyll i almanackan som hänger utanför rummet samt kontakta ansvarig för bokningarna. Tänk på att du är ansvarig för att rummet är rent och fräsch när du lämnar den. Rummet hittar du i låghuset invid port 79. Du betalar i enlighet med den räkning du får från bokningsansvarig. Observera att du ska ange det nummer som står på räkningen vid betalning exempelvis 2021-01.

GÄSTPARKERING

Avgiftsfri besöksparkering i maximalt 8 timmar finns nedanför Furuhöjdens rehabilitering. Denna parkering har vi tillsammans med Azalean och Furuhöjdens rehab. För längre parkering kan parkeringstillstånd beställas hos ansvarig i styrelsen.

Gästparkeringen avsedd för kortare besök

Det finns två platser invid port 77 som är endast avsedd för kortare besök som exempelvis hemtjänsten. Besökare som stannar mer än 2 timmar får ej använda dessa platser utan hänvisas till parkeringen nedanför Furuhöjdens rehab.

H

HANDIKAPPANPASSNING

Personer som är i behov av hjälpmedel och anpassningar för att lättare komma in och ut till sin bostad och andra utrymmen kan ansöka om det till vård & omsorg och kommunen. I vårt hus har det fått till konsekvens att våra portar, dörrarna till korridoren till gemensamhetslokalerna både från 77:an och 79:an samt soprummets dörr fått insatt automatiska dörröppnare. Dessa dörrar öppnas med fjärrkontroller för de som fått beviljad anpassning och för oss övriga går det lika bra att öppna som tidigare.

HEMSIDA

Föreningens hemsida hittar ni på adressen <https://opalen.bostadsratterna.se> . Särskild inloggning till medlemsinformationen krävs. Inloggningsuppgifter kan erhållas från styrelsen.

HISSAR

Våra hissar är nyrenoverade (2019) och håller samma standard som en ny hiss.

Det kan ändå hända att någon blir instängd i hissen. Om det händer så, kontaktas i första hand Hissgruppen och i andra hand styrelsen. Journummer finns på anslag i hissen. Vid driftsstörning, kontakta teknisk ansvarig i styrelsen.

HUSDJUR

Föreningen följer de regler som fastställts av hälsovårdsmyndigheten vad gällande husdjur. Om djuren förorsakar olägenheter för grannar, kan de betraktas som en sanitär olägenhet.

K

KONTAKTPERSONER

Det är flera som har tagit på sig extra ansvar för olika uppgifter i skötseln av vår fastighet. Varje år efter vår stämma så skickas det ut en medlemsinformation med uppgift om vilka uppgifter samt vilka dessa personer är. Därtill så finns alltid uppgiften tillgänglig på vår hemsida. Har du intresse, särskild kunskap om något som berör vår förening och du vill hjälpa till så kontakta styrelsen. Vi behöver alla hjälpas åt för att fortsatt ha ett trevligt boende.

KONTAKTUPPGIFTER

Föreningen administrerar en kontaktlista. De som önskar vara med lämnar sina kontaktuppgifter till Styrelsen. En aktuell lista delas ut en gång per år om några ändringar har utförts. Det görs efter årsstämman. Om du har ändrat telefonnummer eller e-postadress så behöver du meddela styrelsen det senast 15/6. Skriv ner den ändrade uppgiften på ett papper, skriv under och lägg i styrelsens brevlåda i 79:an eller skicka via e-post till styrelsen.

L

LÄGENHETENS UNDERHÅLL

I en bostadsrättsförening gäller i stora drag att bostadsrättsinnehavaren ansvarar för lägenhetens inre underhåll. Bostadsrättsföreningen ansvarar för ledningar och anordningar för vatten, avlopp, värme, elektricitet, ventilation och informationsöverföring (Telia) som föreningen försett lägenheten med. I den mån ledningarna eller anordningarna i lägenheten behöver målas ansvarar bostadsrättsinnehavaren för det. Till lägenheten räknas även balkong, förråd och dylikt om sådant ingår i upplåtelsen. Till underhållsansvaret hör även ansvaret för att reparera skada som uppkommit.

Detta innebär dock att man inte får förändra fast monterad utrustning. Du kan bli ersättningsskyldig för skada som uppkommer vid felaktiga installationer t.ex. i samband med renovering av kök. Kontakta styrelsen innan du påbörjar en renovering.

N

NYCKELBESTÄLLNING

Nyckeltillverkaren. Danderyds lås. Kontakta styrelsen och tala om ditt ärende. Styrelsen beställer en nyckel och meddelar dig när du får hämta och betala nyckeln.

P

PARKERINGSPLATSER

Se, punkt Carport- och parkeringsplatser.

R

RENOVERINGSARBETEN

Varje medlem i föreningen har rätt att utföra ombyggnad och renovering inom sin lägenhet.

Byggnadsregler i samband med arbeten i fastigheter- och då speciellt våtutrymmen-ändras kontinuerligt. Fastighetens försäkring ställer höga krav för att full ersättning ska utgå i samband med olika skadetyper.

Dessa regler är gjorda för att säkerställa att fastighetens byggnad inte skadas under arbetet, eller att framtida skador uppkommer på grund av ombyggnad och renovering. De är också gjorda med avsikt att minimera slitage och bevara gjorda investeringar i portar, hissar och trappuppgångar samt att minska störningar för boende. Reglerna gäller för samtliga medlemmar i brf Opalen i samband med arbeten inom bostadsrättsinnehavarens lägenhet.

Vid ombyggnads- och renoveringsarbeten som innebär ändring av befintliga bärande väggar gäller följande:

1. Skiss eller ritning samt beskrivning över ombyggnaden ska inlämnas till styrelsen i god tid före start av arbetet. Beskrivningen ska specificera material som kommer att användas vid ändring av väggar, i våtutrymmen, vattenledningsdragningar etc. Renoveringsarbeten får inte påbörjas innan ovanstående dokumentation har inkommit till styrelsen och byggstart har medgivits av styrelsen.
2. Styrelsen eller ombud för styrelsen ska när så önskas ha tillgång till lägenhet för inspektion under arbetsperioden.
3. All besiktning och provning som krävs av myndigheter eller gällande byggregler, initieras och bekostas av bostadsrättsinnehavaren. Styrelsen bör informeras om detta genom kännedomskopia.

Dessutom gäller följande vid all renovering och ombyggnad.

- a. För våtutrymmen gäller att allt arbete ska utföras enligt branschens regler Säker Vatteninstallation och enligt GVK (Golvbranschens Våtrums Kontroll). Hantverkare som utför våtrumsarbeten ska inneha giltig behörighet att arbeta med denna typ av arbeten.
- b. Samtliga företag som arbetar åt bostadsrättsinnehavaren ska inneha giltig ansvarsförsäkring med byggherreansvar. Ansvarsbevis utfärdat av försäkringsgivaren kollas. Alla arbeten i lägenheten ska utföras på ett fackmannamässigt sätt. Vid våtrumsarbeten bör kvalitetsintyg begäras från entreprenören. För elinstallationer ska behörig elektriker anlitas. Det är lämpligt att rådgöra med styrelsen på ett tidigt stadium om större ändringar planeras.
- c. Övriga boende i fastigheten ska informeras om att ombyggnad sker och under vilken period arbetet förväntas pågå. Avisering ska ske genom anslag i portarna samt meddelande i samtliga boendes brevlådor.
Arbeten som innebär borring, bilning, sågning med el-verktyg eller spikning samt annan störande verksamhet får INTE ske under följande tider:
Vardagar 18.00 till 7.30
Lördagar, Söndagar och helgdagar.
- d. För skydd av entrén och hiss kan det vara lämpligt att täcka golv och väggar Sätt gärna upp en lapp för att informera grannarna.

Byggavfall får inte läggas i soprum eller utanför ytterportar. Om s.k "Big Bags" eller liknande används ska dessa tas bort omgående.

Bostadsrättsinnehavaren ansvarar för att rengöring sker av allmänna utrymmen som berörs, t.ex. trapphus, hissar etc. och att detta sker dagligen utan dröjsmål under hela ombyggnationen.

Eventuella skador på fastigheten, trapphus, hiss etc. ska repareras på bostadsrättsinnehavarens bekostnad så fort ombyggnaden är avslutad och enligt styrelsens direktiv.

RÖKNING

Ingen rökning får ske i trapphuset, gästlägenheten eller i våra övriga gemensamma lokaler, inkl tvättstugan. I den egna lägenheten, på balkong/terrass och på gården får rökning ske. Men tänk på att det kan störa dina grannar.

S**SNICKAR- & HOBBYRUM**

Rummet ligger i låghuset i rummet närmast port 79. Verktyg och maskiner som finns i lokalen är lämnade av medlemmar. Föreningen tar inget vårdansvar för dem. Var och en som använder verktyg och maskiner ha själv ansvar för att inneha erforderlig kunskap att använda dem. Var och en tar också ansvar för att vårda och göra rent efter sig. Rummet är

inte bokningsbart utan du får använda det när det är ledigt. Du ska efter användning göra rent efter dig.

Din lägenhetsnyckel passar för att komma in i rummet.

SNÖSKOTTNING UTANFÖR PORTARNA

Vi har en extern leverantör som sköter snöskottningen utanför våra portar. Det görs i samband med att det kommer snö. Ta gärna och hjälp till med detta där i mellan. Skyfflar och kvastar finns vid varje port. Extra sand finns i lådan nedanför utetrappen.

SOP-& AVFALLSHANTERING

Föreningen har ett soprum/miljörum i änden av den ena carporten. Du går in genom garagedörren. När du öppnar dörren så kommer den att stå öppen i 60 sekunder vill du stänga den tidigare så är det bara att "putta" till den. Det finns en rörelsevakt i rummet som gör att lyset tänds när du går in. Använd ej lysknapparna.

Hur soporna ska sorteras se nedan. En del avfall måste du lämna till återvinningsstationerna i kommunen. Det finns en stor central som tar allt i Hagby. Täby kommun ställer upp en mobil återvinningsstation utanför Gribbylunds Centrum någon gång per termin, se kommunens hemsida. Glas och emballage kan lämnas vid mindre Miljöstationer som finns bl a i Arninge, Frestavägen som ligger strax efter Karby gård. Om du **ej** är bilburen så kan du lämna mindre elartiklar och glas i soprummet.

Vi som bor i brf Opalen behöver hjälpa varandra. Styrelsens medlemmar ställer upp och tar med detta avfall, men du som är bilburen förväntas hjälpa till genom att kolla om det finns glas i soprummet och ta med det, din ej bilburne granne ställt där, när du själv ändå åker till en återvinningsstation.

Har du några frågor om sophantering i brf Opalen så besvarar gärna den som är ansvarig dessa frågor.

Matavfall

Vi har anmält oss till Täby kommun för matavfallsortering. En brun plastbehållare för påsarna ska finnas i lägenheten, om inte kontakta ansvarig i styrelsen. Kompostpåsar (bruna papperspåsar, inte plast) finns i garderoben i motionsrummet om du behöver fler.

I de två mindre bruna behållarna till höger innanför soprumsdörren lägger man sin bruna påse med matavfall, som går till rötning och gasframställning.

I den bruna påsen kan man även lägga hushållspapper och kaffefilter med sump. Plastpåsar får ej förekomma här, då de förstör rötningsprocessen.

Se till att tillsluta påsen ordentligt och använd dubbla påsar om det är fuktigt avfall.

Att tänka på sommartid

- Håll ditt matavfall så torrt som möjligt. Låt det rinna av innan du lägger det i påsen och lägg gärna använt hushållspapper i påsen, eftersom det suger upp fukt.
- Stäng alltid påsen ordentligt. Om du stänger påsen förhindrar du att matavfallet trillar ut i kärlet och skapar dålig lukt.

Att tänka på vintertid

- Stäng alltid påsen ordentligt. Om du stänger påsen hindrar du att matavfallet trillar ut i kärlet och fryser fast.
- Låt matavfallet rinna av ordentligt i vasken innan du lägger det i matavfallspåsen. Torra påsar fryser inte fast lika lätt som blöta.
- Du kan lägga lite hushållspapper eller använda, ofärgade servetter tillsammans med matavfallet för att suga upp kvarvarande vätska.

Hushållssopor

I de två stora behållarna med lock lägger man övriga torra hushållssopor, som går till förbränning.

Här får du även lägga dina hundbajspåsar.

Wellpapp och pappkartonger

Detta ska skäras ner och plattas till och sticks ner längs långsidorna i kärlet för hushållssoporna. Detta gäller även frigolit.

Grovsopor

Längst in står två behållare utan lock för grovsopor. Bl a kan metallavfall läggas här. Men grovsoporna betalar vi extra för att bli av med. Därför måste dessa volymer minimeras.

Tidningar

Det finns två behållare inne till vänster för tidningsåtervinning. Här lägger du tidningar och A4-papper och motsvarande.

Inbundna böcker, kuvert, papperskassar o dyl ska läggas bland hushållssoporna. Återvinningsprocessen skadas allvarligt av lim.

Även här hittar du mer information på väggen i soprummet.

Batterier, glödlampor, mindre elprylar (samt glas)

Från den 1 juli 2001 gäller nya lagar som kräver att alla uttjänta el- och elektroniska produkter återvinns. Du forslar själv bort dessa.

För de som ej är bilburna

På golvet till vänster innanför dörren står två små behållare för tomglas och ursköljda glas- och konservburkar.

Till vänster finns också en hylla för batterier, glödlampor och mindre elprylar.

Bygg- och rivningsavfall

Allt som är fastmonterad i lägenheten räknas vid renovering som byggsopor och ska forslas till Hagbytippen. Annat avfall som möbler, TV-apparater o dyl ska även det fraktas till Hagbytippen. Du är själv ansvarig för denna bortforsling, se punkt renoveringsarbeten ovan.

Farligt avfall

Farligt avfall lämnas vid Hagbytippen eller till den mobila återvinningsstationen utanför ICA se schema på Täby kommuns hemsida. Medicinrester ska du lämna till apotek

STADGAR

Vid stämman maj 2016 antogs nya stadgar som är anpassad till den nya lagen om ekonomiska föreningar som började att gälla fr o m 2016-07-01. Stadgarna har distribuerats ut till samtliga medlemmar. Stadgarna finns även upplagda på vår hemsida.

STYRELSEN

Stämman väljer styrelse utifrån valberedningens förslag. Valberedningen föreslår mandatperioderna. Styrelsens uppgift är att förvalta de gemensamma intressena, dvs fastigheten och dess ekonomi och funktioner, under mandatperioden. I vår förening handlar det om att förvalta fast egendom till ett värde av över 30 miljoner kronor.

Har du något ärende du vill att styrelsen ska behandla lägg en lapp i styrelsen brevlåda i port 79 eller skicka ett meddelande via e-post.

STÄDNING

Städningen av föreningens gemensamma utrymmen sköts av en extern entreprenör. Trappuppgångarna städas varje vecka torsdag eller fredag under oktober till maj och varannan vecka under juni till september. Varje vår och höst genomför föreningsmedlemmarna en storstädning av fastigheterna och gården. Deltagandet är frivilligt, men det ligger ju i allas vårt intresse att hålla rent och snyggt. Kallelse till dessa städdagar delas ut av styrelsen. I avtalet med den externa leverantören finns priser för medlem som önskar ha hemstädning. Har du intresse så kontakta styrelsen.

T

TEKNIK

En person i styrelsen har tagit extra ansvar för teknikfrågor. Det är den personen som hjälper till och vid behov kontaktar de leverantörer som vi har ett samarbete med. Har du frågor så kontakta gärna den personen.

TELEFON

Huset är anslutet till IP-telefoni från Telia och ingår i avgiften.

TRAPPHUS

Det är inte tillåtet att förvara saker i trapphusen. Det är m.a.o. inte tillåtet att förvara rullatorer, barnvagnar, dörrmattor eller några som helst andra tillhörigheter i trapphus och andar utrymningsvägar i huset. Detta gäller allt brännbart material eller annars skrymmande lös egendom. Detta är framförallt beroende av brandsäkerhetsorsaker och de krav som ställs av brandsäkerhetsmyndigheten på säkra utrymningsvägar.

TV

Föreningen är ansluten till Telia Lagom för kabel-TV digitalt. Den enskilde kan medlemmen kan göra tillägg i sitt Basutbud.

TV-problem?

Det händer oss alla att vi får problem med vår TV-mottagning emellanåt. Inte minst trasslar det sig på grund av att vi måste ha två fjärrkontroller. Här följer några enkla råd, som oftast löser problemen:

1. Om man får bara en svart bild eller texten "ingen signal":
Kontrollera att din TV är inställd på att visa HDMI (alt EXT med scartanslutning), inte TV. Fjärrkontrollen till din TV har en knapp för att välja bland olika bildingångar. Oftast heter knappen "source" eller HDMI, men ibland har den bara en symbol i form av en pil, som pekar mot mitten i symbolen. När du klickat på knappen kan du med hjälp av piltangenterna flytta dig till HDMI och klicka på OK.
För att undvika detta problem ska man använda TV´ns fjärrkontroll endast för "på och av", eller ännu enklare: slå på TV´n med knapp på själva TV-apparaten och lägg undan TV-fjärrkontrollen!
2. Om det i övrigt blir avbrott på sändningen kan en enkel omstart av TV-boxen ofta lösa problemet: Dra helt enkelt ur strömanslutningen ur TV-boxen, sätt tillbaka den igen efter några sekunder och avvakta uppstart med påslagen TV och box. Om fortsatta problem- ring Telia.

TVÄTTSTUGAN

Tvättstugan är utrustad med två maskiner, en torktumlare, ett torkskåp och en mangel. Tvätt får ske alla dagar mellan 09:00 – 21:00. Du bokar ett pass i tvättstugan med din nyckel för detta ändamål och du har även 30 minuter extra torktid efter ditt pass.

Gör ordentligt rent efter dig och glöm inte att rengöra filtren i torkskåpet och torktummlaren. Lämna tvättstugan som du själv vill överta den.

U

UTEMILJÖ

För att vi alla ska trivas hjälps vi åt att hålla snyggt även utomhus. Vi har ingen leverantör som sköter vår trädgård. Som exempel på vad vi själva gör, så sköter vi om vår utemiljö genom att klippa gräs, ansar träd och buskar, rensar ogräs och hålla våra uteytor trevliga, allt för att för vår gemensamma trivsel. Vi har några personer som tagit på sig extra ansvar. Vill du delta så kontakta dem eller någon i styrelsen. Ju fler vi är som engagerar sig ju lättare och trevligare blir det.

UTFLYTTNING

Bredbandsrouter samt en digitalbox för TV med tillhörande sladdar är föreningens egendom och ska kvarstanna i lägenheten.

Nyckel till bokningstavlan i tvättstugan tillhör föreningen och ska kvarstanna i lägenheten.

Har du innehaft parkerings- eller carportplats så ska du lämna nyckeln för motorvärmaren till Styrelsen.

Glöm inte att ta bort de saker som du satt in i cykelrummet och i vindsförrådet.

Kontakta SBC för att få underlaget för hur mycket av kapitaltillskotten som tillhör lägenheten.

Den flyttande ska själv ombesörja borttransport av skrymmande saker till återvinningsanläggning. Uppställning av container för avfall får inte ske utan tillstånd av styrelsen.

Den flyttande ansvarar även för att:

- entréporten inte lämnas öppen obevakad
- hissen inte blockeras så att övriga boenden förhindras att använda den.

Eventuella reparations- och upprustningsarbeten ska planeras så att de utförs vardagar mellan kl 07.30 – 18.00. Lördagar och sön-och helgdagar ska vara arbetsfria.

V

VENTILATION

Spiskåpan är bostadsrättsinnehavarens ansvar. Föreningen ansvarar för ventilationsdon, ventilationskanaler och friskluftsventiler.

Ventilationssystemet i våra hus har uppenbara brister när det gäller evakuering av matos, cigarettrök etc.

Här ger vi några goda råd för bättre luft i såväl lägenhet som trapphus:

1. Sätt alltid på fläktens högsta hastighet och öppna spjället när du lagar mat på spis och i ugn, röker el liknande. Låt fläkten stå på högsta hastigheten en stund efteråt.
2. Stäng alltid balkongdörren, men ha gärna ett fönster i sovrummet lite på glänt, när du lagar mat, röker eller fö vill få bort dålig lukt. För stort intag av luft medför att lägenhetens fläkt inte hinner ta hand om all dålig luft, som då, på grund av undertryck, söker sig ut i trapphuset.
3. Se till att brevinkastet sluter tätt. Om det är otätt – se till att åtgärda detta. I sista hand kan brevinkastet behöva bytas.
4. Se till att luftintagen ovanför fönstren i normalfall är öppna. Stäng bara något av intagen då draget tillfälligt känns besvärande.
5. Håll filtren i luftintag och spiskåpa rena. Tänk på att större fettmängder i spiskåpans filter kan förorsaka brand!
6. Dessa råd bör följas även när det är sommar och varmt.

VÄRME OCH VATTEN

Element

Elementen är försedda med termostatventiler, vilka kan regleras. I termostatventilen finns en inbyggd automatik, som gör att elementet ibland kan bli kallt, vilket är normalt.

Tjocka gardiner och elementskydd kan störa elementens funktion, vilket kan leda till kallare lägenhet.

Värmekostnad

Värmekostnaden är en stor utgiftspost och man sparar både åt föreningen och åt sig själv genom att reglera värmen i lägenheten på ett förnuftigt sätt.

Vatten

Vattenförbrukningen ökar snabbt om man vattnet står och rinner. Alla uppmanas att vara försiktig med förbrukningen. Nedan visar exempel på vilka ökningar av vattenmängden som kan ske.

- Borsta tänderna under rinnande vatten förbrukar i snitt 12 liter vilket ger ca 4 000 liter på ett år.
- Läckande toalett förbrukar i snitt 300 kubikmeter på ett år.
- En långsamt droppande kran gör av med nästan 100 liter vatten per dygn. Vilket betyder ca 9 000 liter på ett år.

Å**ÅRSMÖTE**

Årsstämman går av stapeln under maj månad varje år. Kallelse skickas ut ca 4 veckor för stämman.

Plats för stämman är antingen inne i våra gemensamma lokaler eller utomhus under tak. Utomhus kommer det fortsatt vara så länge vi har en pågående pandemi.

Motioner till stämman

Motioner ska vara styrelsen tillhanda senast 1 februari!

Motionen ska innehålla följande:

- 1) Rubrik på motionen
- 2) Bakgrund till motionen
Vad är anledningen till att motionen behöver ställas?
Ange bakgrundsfakta som är viktiga och vad du vill påverka eller ändra på.
Använd gärna korta formuleringar som inte kan missuppfattas.
- 3) Förslag till beslut
- 4) Ort och datum
- 5) Namn, portnummer och lägenhetsnummer

Motionen läggs i brevlådan vid styrelselokalen Gribbbylundsvägen 79.

Ö**ÖVRIGA ALLMÄNNA UTRYMMEN**

Om vi alla hjälps åt och är rädda om vår inom- och utomhusmiljö, visar varandra hänsyn och respekterar några enkla regler, kan vi hålla kostnaderna för vår förvaltning nere.

**Vi hoppas du ska trivas hos oss
Varmt välkommen**