VÄLKOMMEN TILL BRF SMALHUSEN!



HANDBOK FÖR BOENDE

❀

2026

Brf Smalhusen

Välkommen till Brf Smalhusen!

I den här handboken har vi sammanställt information som är viktig att känna till för både hyresgäster och bostadsrättsinnehavare. Handboken är ett komplement till föreningens stadgar och gällande lagar. Förhoppningen är att du som boende ska kunna hitta svar på de vanligaste frågorna om ditt boende och vår förening. När det gäller vissa frågor, t.ex. brandskydd och renovering finns det utförlig information i separata informationsblad. Handboken finns att ladda ner från vår hemsida och i Boappa.

Upptäcker du några felaktigheter i texten eller saknar någon information som du tycker borde finnas med i handboken får du gärna höra av dig till styrelsen.

www.smalhusen.bostadsratterna.se
brfsmalhusen@gmail.com

Bästa hälsningar,

Styrelsen
Brf Smalhusen

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

A 5
Andrahandsuthyrning 5
Avgifter 5
B 6
Balkong 6
Bastu 6
Brandskydd 6
Bredband 6
E 7
Ekonomisk plan 7
Energi, värme och belysning 7
F 7
Felanmälan 7
Föreningsstämma 7
Motion 7
Extra föreningsstämma 8
Försäkringar 8
Förvaring och förråd 8
Förvaring av barnvagnar och cyklar 8
Cykelrensning 8
Lägenhetsförråd 9
Extraförråd 9
G 9
Grillning 9
H 10
Husdjur 10
Exotiska husdjur 11
Husdjur vid renovering 11
I 11
Information 11

Föreningens hemsida 11
Boappa 11
Informationsblad 11
K 11
Kabel-TV – se ”Bredband” 11
N 11
Nycklar 11
O 12
Ordningsregler – se ”Trivsel- och ordningsregler”. 12
P 12
Parkering 12
Garageplats 12
Besöksparkering 13
R 13
Renovering och underhåll 13
Föreningens ansvar 13
Bostadsrättsinnehavarens ansvar 13
Hyresgästens ansvar 13
Rökning 14
S 14
Skadedjur 14
Skötsel av utomhusmiljö 14
Sophantering och källsortering 15
Stadgar 15
Störningar i boendet 16
T 16
Trafik 16
Trivsel- och ordningsregler 16
TV, telefoni och bredband 16
Tvättstugor 16

A

Andrahandsuthyrning

Om du inte ska bo i din lägenhet under en tid kan du i vissa fall hyra ut den i andrahand. Du måste dock alltid ha styrelsens medgivande för att hyra ut din lägenhet. Det gäller oavsett om du bor i bostadsrätt eller hyresrätt. Att hyra ut lägenheten utan styrelsens medgivande kan leda till uppsägning.

Styrelsen lämnar normalt samtycke till andrahandsuthyrning på grund av studier på annan ort, militärtjänstgöring, vård av nära anhörig, boende på vårdhem samt samboende på prov. Samtycke lämnas inte för att bostadsrättshavaren enbart ska kunna tillgodogöra sig hyra för lägenheten genom flera kortvariga andrahandsuthyrningar till olika personer, t.ex. via Airbnb.

Uthyrning får ske till en och samma person högst 12 månader. Förlängning av andrahandsuthyrningen kan beviljas av föreningen efter ny ansökan före 12-månadersperiodens utgång. Om det skulle bli aktuellt för dig att hyra ut din lägenhet i andra hand måste du alltid ansöka i god tid om tillstånd från styrelsen, handläggningstiden kan vara några veckor. I din ansökan anger du orsaken till andrahandsuthyrningen och bifogar ev. intyg (t.ex. antagningsintyg från skola). Vid andrahandsuthyrning, på grund av utlandsvistelse, behöver du lämna dina kontaktuppgifter samt en fullmakt (till någon i Sverige) som styrelsen kan kontakta vid behov.

Föreningen tar ut en administrationsavgift vid andrahandsuthyrning, se föreningens stadgar §5. Du som är hyresgäst behöver även komplettera din ansökan om andrahandsuthyrning med dokumentet "*Överenskommelse om avstående från besittningsskydd*" för den som ska hyra av dig i andra hand. Du ansvarar för lägenheten under tiden du hyr ut den. Som förstahandshyresgäst/bostadsrättsinnehavare ansvarar du för lägenheten och är ytterst ansvarig för att hyres-/månadsavgiften betalas till föreningen i tid, samt att det finns en gällande hemförsäkring, även under tiden då du hyr ut den. Tänk därför på att noga undersöka andrahandshyresgästens betalningsförmåga och skötsamhet.

Avgifter

Alla boende betalar hyres-/månadsavgift till föreningen. I avgiften ingår vattenförbrukning, uppvärmning, sophantering och gemensam elförbrukning. Avgiften skall även täcka kostnader såsom amorteringar på föreningens lån, räntor, markhyra, administration, fastighetsskötsel och drift. Tänk på att betala din avgift i tid varje månad. För både hyresgäst och bostadsrättsinnehavare kan obetald avgift leda till att kontraktet sägs upp.

B

Balkong

Du får gärna sätta upp balkonglådor, men tänk på att skydda målningen av våra räcken med ett mjukt underlag så att färgen inte skavs av.

Av säkerhetsskäl får de inte sitta på utsidan av balkongen.

Tänk på att vara försiktig om du hänger tvätt, vattnar blommor eller städar balkongen, så att inte vattnet rinner ner på grannens balkong.

Eftersom balkongen räknas som en del av lägenheten är det tillåtet att röka där, men då röken lätt sprider sig till andra lägenheter via fönsterventilerna och då flera balkonger ligger direkt under din grannes sovrum, är det bra om du visar dina grannar hänsyn genom att inte röka på din balkong.

Sköna sommarkvällar är det lockande att sitta och prata på balkongen, men även trevliga samtal kan störa dem som vill sova. Tänk därför på ljudnivån och håll koll på klockan.

Det är inte tillåtet att skaka mattor, filtar, sängkläder eller liknande från balkongen. Du får inte heller hänga mattor över balkongräcket.

Gemensamma vädringsbalkonger (Tre Kronors väg 1-9)

Vädringsbalkonger finns mellan varje våningsplan. Dessa får inte användas till:

- Permanent förvaring av föremål
- Grillning
- Rökning

Bastu

Föreningen har en bastu på Tre Kronors väg 15 som är tillgänglig för alla boende. Tillgång till bastun ges mot en årsavgift om 1 200 kr som betalas per månad. Anmälan görs till styrelsen via brfsmalhusen@gmail.com Tidsbokning sker enklast via hemsidan eller i Boappa.

Den som använder bastun ansvarar för att den är städad efter användning.

Brandskydd

Utförlig information om brandskydd finns i faktabladet ”Brandpolicy” som du hittar på hemsidan och i Boappa under ”Dokument”.

Bredband

Ett gruppavtal finns med Tele2. Bredband och kabel-TV finns i våra fastigheter. Abonnemang ingår i månadsavgiften för medlemmar. Hyresgäster tecknar egna avtal.

E

Ekonomisk plan

En ekonomisk plan måste alla bostadsrättsförening upprätta för att få upplåta lägenheter med bostadsrätt. Den ekonomiska planen skall vara granskad och intygad av intygsgivare som Boverket utser och även registrerad hos Bolagsverket. Den ekonomiska planen visar en ekonomisk och en teknisk beskrivning av föreningens verksamhet. I planen finns det också en förteckning över föreningens lägenheter och dess insatser och eventuella upplåtelseavgifter. Den ekonomiska planen är en offentlig handling.

Energi, värme och belysning

Att spara energi är något som gynnar oss alla som bor i föreningen och alla kan bidra till att sänka sina egna och föreningen kostnader på olika vis. Styrelsen kommer arbeta för att successivt byta ut energikrävande utrustning och belysning mot mer energibesparande alternativ. Som boende kan vi också bidra genom att se till att stänga ytterdörrar efter oss när det är kallt, inte vädra i onödan när det är kallt och att släcka lampor i förråd, tvättstugor när vi inte är där.

F

Felanmälan

Om du upptäcker något som behöver felanmälas i din bostad eller de gemensamma utrymmena mailar du en felanmälan eller gör en anmälan i Boappa som går direkt till styrelsen. Styrelsen gör sedan en bedömning om den fastighetsansvariga kan åtgärda problemet eller om vår fastighetsförvaltare ska göra det.

Vår fastighetsförvaltare är Oden Drift och Förvaltning.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma

Stämman är föreningens högsta beslutande organ. Samtliga medlemmar har rätt att delta på stämman och vara med och fatta beslut. Exempel på beslut som föreningsstämman fattar är val av styrelse och revisor, beslut om ansvarsfrihet för styrelsen och fastställande av balansräkning och resultaträkning. Ordinarie föreningsstämma hålls en gång om året, senast sex månader efter räkenskapsårets slut, oftast förfaller detta i juni.

Motion

Som medlem kan du lämna motioner till årsstämman om det är något du vill att styrelsen skall behandla eller ändra på. Motioner skall lämnas skriftligt till styrelsen viss tid före årsstämma. Gällande tid för motioner till årsstämma framgår av föreningens stadgar § 17 att motioner skall vara styrelsen tillhanda senast **6 månader** innan ordinarie föreningsstämma.

Motioner som inkommer efter det datum som har satts kommer inte tas upp på stämman.

Extra föreningsstämma

En extra föreningsstämma kan hållas när styrelsen tycker att det finns anledning till det, när föreningens revisor skriftligt begär det eller när minst en tiondel av alla medlemmar skriftligt begär det.

Kallelse till ordinarie och extra föreningsstämma ska utfärdas tidigast sex veckor och senast två veckor före föreningsstämman.

Försäkringar

Oavsett om du bor i hyresrätt, bostadsrätt eller hyr lokal är viktigt att du har din lägenhet försäkrad.

Som hyresgäst är det en ekonomisk trygghet att ha en försäkring om det blir inbrott i lägenheten eller förråd, om det skulle börja brinna eller om du orsakar en vattenskada som påverkar fastigheten.

För dig som bor i bostadsrätt är det viktigt att teckna ett utökat försäkringsskydd för fast egendom (**bostadsrättstillägget**), eftersom du som bostadsrättsinnehavare ansvarar för underhållet av bostaden. Det räcker alltså inte att ha en hemförsäkring som skyddar lösöret dvs. lösegendomen.

Förvaring och förråd

Förvaring av barnvagnar och cyklar

Cyklar, sparkcyklar, leksaker, barnvagnar och dylikt får inte ställas i trapphusen, dels av brandskyddskäl men även för att de kan försvåra framkomlighet vid, t ex akuta sjuktransporter samt att de försvårar för städbolaget.

Utomhus ska cyklar parkeras i cykelställ. Inga cyklar får ställas vid räcken, mot husfasader, på gräsmattorna eller dylikt.

Förvaring för cyklar och barnvagnar finns i källaren **port 5** och **port 27**.

OBS! Endast cyklar och barnvagnar får förvaras i dessa utrymmen. Pulkor, bildäck m.m. förvaras i ditt lägenhetsförråd.

Cykelrensning

För att ge bättre plats i cykelrum kommer det, vid behov, genomföras cykelrensning. Inför dessa tillfällen kommer information att skickas i god tid innan, så att alla kan märka upp sina cyklar.

Lägenhetsförråd
Till varje lägenhet hör förråd där du kan förvara saker. Förråden ska vara märkta med ditt lägenhetsnummer. Du låser förrådet med eget hänglås. Tänk på att hålla dörrar till vind och källare stängda med tanke på brand och inbrott.

Boende på tre kronors väg 1-9 har förråd i källaren. Tvåorna har ett mindre förråd (plåtskåp) samt ett större nätförråd. Fyrorna har två mindre förråd (plåtskåp) samt två större nätförråd. Boende på Tre Kronors väg 13-29 i Stora stenhuset har både vinds- och källarförråd.
Tänk på att hålla dörrar till vind och källare stängda med tanke på brand och inbrott. Det du förvarar i ditt förråd omfattas av din hemförsäkring.

Stäm av med ditt försäkringsbolag vilka regler som gäller för dig. Tänk också på att inte förvara stöldbegärliga föremål synligt i förrådet.

OBS! Det är absolut förbjudet att förvara gastuber, gasol, bensin och andra lättantändliga eller explosiva medel i förråd.

Extra förråd
Föreningen har ett antal extra förrådsutrymme som kan hyras. Är du intresserad kontaktar du styrelsen, brfsmalhusen@gmail.com

G

Grillning

Grilla på balkong
Det är tillåtet att grilla med elgrill på lägenhetsbalkong (inte vädringsbalkong), vilket är en rekommendation från Storstockholms brandförsvar. Tänk dock på att ta hänsyn till dina grannar så att inte rök från grillen blåser in i lägenheterna runtomkring!

Grilla utomhus
Uteplatserna kring våra hus använder många av oss för att umgås, koppla av och grilla. Marken tillhör Nacka kommun och i och med det gäller Nacka kommuns regler för eldning.

Tänk på att grillar, särskilt engångsgrillar alltid ska placeras på brandsäkert underlag eftersom de kan antända gräs eller bänkar och bord av trä. En engångsgrill är inte en säker grillplats och du ska alltid iaktta försiktighet vid användandet. Vid eldningsförbud är engångsgrillar inte tillåtna (Södertörns brandförsvar). När grillningen är avslutad släcker du engångsgrillen med vatten. Släng aldrig osläckt engångsgrill i soporna.

Generellt sett ska du alltid vara försiktig när du grillar med öppen eld och bedöma om väderleken är lämplig. Det är alltid du som ansvarar för säkerheten. **Tänk också på att plocka upp efter dig och inte lämna kvar matrester, skräp och fimpar, som kan dra till sig råttor och andra skadedjur.**

Checklista för grillning

- Var på en säker plats
- Ha gärna en hink vatten i närheten
- Använd alltid en stabil grill som inte välter.
- Häll inte T-sprit på lågor eller heta ytor. Det kan leda till häftig flambildning och i olyckliga fall till att luft i eller utanför flaskan antänds.
- När grillningen är avslutad släcker du kvarvarande aska/glöd med vatten alt. placerar grillen försedd med lock utomhus på säker plats. Töm aldrig osläckt aska eller kolrester i soporna eller naturen. Kolresterna kan fortsätta glöda långt efter avslutad grillning.

H

Husdjur

Du får ha husdjur som hund och katt i din lägenhet. Tänk dock på att, lika viktigt som det är att vi boende inte stör varandra, är det att ditt djur inte stör. Du ansvarar helt och hållet för eventuella skador, som ditt djur orsakar på gemensamma utrymmen, i lägenheten, mot andra medlemmar och deras tillhörigheter.

Av allergi skäl får husdjur inte följa med till tvättstuga eller förråd. Undantag gäller för ledsagarhund.

Här är några tips som kan vara bra att känna till.

Hund

- I Nacka kommun råder koppeltvång. Det innebär att hundägaren alltid ska hålla hunden kopplad på offentlig plats, utom på kommunens hundrastplatser. Koppla därför hunden redan när du går ut ur lägenheten.
- Hör gärna med dina grannar om det är så att hunden skäller när du inte är hemma.
- Plocka alltid upp efter din hund när den rastas. Släng hundbajspåsen i närmaste soptunna.
- Ta hänsyn till personer med pälsallergi. Var därför noggrann med att göra rent torktumlarfiltret i tvättstugan från eventuella rester av hundhår.
- Om hunden är våt kan du torka av den innan du går in i trapphuset.

Katt

- Håll din katt under god uppsyn och se till att den inte uträttar sina behov i lekparker och sandlådor där barn leker.
- Ta hänsyn till personer med pälsallergi. Var därför noggrann med att göra rent torktumlarfiltret i tvättstugan från eventuella rester av katthår.
- För att du ska slippa få stopp i toaletten ska du inte spola ned kattsand. Släng i stället sanden i hushållssoporna och se till att de är väl förpackade.

Exotiska husdjur
När det gäller exotiska husdjur, t.ex. ormar eller spindlar, kan det krävas tillstånd från Miljöförvaltningen. Kontakta styrelsen först om du funderar på att skaffa ett ovanligt husdjur.

Husdjur vid renovering
Vid renoveringar då hantverkare behöver utföra arbeten i din lägenhet ansvarar du som ägare för att dina husdjur mår bra. Du får själv avgöra om det är lämpligt att ditt husdjur är hemma under renoveringsarbetet. Hantverkare som jobbar i din lägenhet behöver kunna arbeta utan att bli störda.

I

Information

Styrelsen ansvarar för föreningens information till boende. Utöver den handbok som du just nu läser finns följande informationskanaler.

Föreningens hemsida
www.smalhusen.bostadratterna.se uppdateras löpande med information. På hemsidan hittar allt informationsmaterial som styrelsen ger ut. Bland annat alla dokument som rör att bo i föreningen.

Boappa
Ladda ner appen Boappa helt kostnadsfritt till din mobil (går även att gå in via webbläsare) för att ta del av information och för att kommunicera enklare med styrelsen och dina grannar. I Boappa hittar du planerade aktiviteter i kalendern, du kan boka tvättstugan, skapa gruppchattar med dina grannar och meddela om du ska renovera eller behöver kattvakt.

Informationsblad
Informationsblad sätts upp på anslagstavlorna i entréerna med blandad information om vad som är på gång i föreningen t.ex. underhållsarbeten, vattenavstängning och dyl.

K

Kabel-TV – se ”Bredband”

N

Nycklar och passerbricka

Till varje lägenhet finns nyckel som går till lägenhetsdörr, port, källare och vind samt avfallskärl. Passerbrickan går till port och tvättstuga.
Du ansvarar själv för de nycklar du kvitterat ut. Föreningen har inga huvudnycklar.

Behöver du beställa ny huvudnyckel/blipp, mejlar du styrelsen som sköter beställningen. Kostnaden debiteras dig. Som hyresgäst har du kvitterat ut tre nycklar vid inflyttningen. Om du tappar bort eller om det saknas nycklar när du flyttar, står du eller din hemförsäkring för kostnader av nytt lås och nycklar.

O

Ordningsregler, se ”Trivsel- och ordningsregler”

P

Parkering

Garageplats

Föreningen har 36 parkeringsplatser för uthyrning i Spisbrödsgaraget, med infart från Kvarnholmsvägen 84-85. Avgiften är 1.400 kr/månad . Garageplatsen gäller för bil, mc, moped eller annat fordon.

Vill du hyra parkeringsplats kontaktar du Parkman som förvaltar garaget.

Skulle föreningens samtliga p-platser vara upptagna finns möjlighet att hyra ev. lediga platser hos våra grannföreningar. I annat fall tillämpas kötid. Föreningens parkeringsplatser är i första hand avsedda för de boende i Brf. Smalhusen.

Följande gäller för fördelning av garageplats

Boende i Brf. Smalhusen
En parkeringsplats per lägenhet

I mån av ledig parkeringsplats

Boende kan få hyra fler än en parkeringsplats. Platsen sägs upp från föreningens sida om annan boende har behov av parkeringsplats.

Boende i grannförening kan få hyra parkeringsplats Platsen sägs upp från föreningens sida om boende i föreningen har behov av parkeringsplats.

Hyr du en parkeringsplats av föreningen får du, under inga omständigheter, hyra ut den i andra hand. Det gäller oavsett om du hyr ut den till någon annan i föreningen, till någon i grannföreningarna eller boende utanför Kvarnholmen. Boende som inte följer dessa regler kan bli få sin parkeringsplats uppsagd.

Besöksparkering
Besöksparkering finns i Spisbrödsgaraget med infart från Kvarnholmsvägen 84-85

Det är förbjudet att parkera framför Tre Kronors väg 1-9 eller bakom 13-29 annat än vid flyttning och för i- och urlastning. Det gäller även för hantverkare. Om du anlitar hantverkare ansvarar du för att meddela dem vilka regler som gäller. Tänk på att i möjligaste mån stanna bilen så den inte blockerar framfarten till andra portar. Tänk också på att det alltid måste gå att få kontakt med någon som snabbt kan flytta på bilen vid behov. Detta för att t.ex. färdtjänst, ambulanstransporter eller brandbilar ska kunna ta sig fram. Tänk på att hålla låg hastighet då det rör sig barn och djur i området.

Mopeder och motorcyklar får inte parkeras utanför portar, i cykelförråd eller källarförråd. Anledningen till detta är den brandrisk det innebär då det handlar om bränsledrivna fordon.

R

Renovering

Utförlig information om vad som gäller vid ombyggnad och renovering hittar du i infobladet ”Regler och riktlinjer för renovering” som finns i Boappa och på Hemsidan.

Föreningen
Föreningens svarar för det yttre underhållet. Det gäller exempelvis fasader, tak och trapphus samt installationer av vatten, värme el och ventilation. En del av årsavgiften avsätts till kommande reparationer och underhåll.

Bostadsrättsinnehavare
Som bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening ansvarar man själv för inre reparationer och underhåll i sin bostad. Man bestämmer själv när man vill måla om, byta ut spisen, sätta in diskmaskin eller göra andra ändringar i lägenheten. För större underhållsarbeten som att flytta väggar, ändra avlopp och dylikt behövs godkännande av styrelsen innan du påbörjar arbetet. Inför en renovering ska man som medlem därför lämna en skriftlig förfrågan och förklara kortfattat vad man planerat genomföra.

Renoveringar av kök och våtrum ska alltid vara fackmannamässigt utförda.

Det är inte tillåtet att ta fram, slipa upp och använda undergolven i lägenheterna som faktiska golv.

Hyresgäster

Som hyresgäst får du göra vissa åtgärder i lägenheten.

Åtgärder som du får göra utan styrelsens tillstånd:

- Måla och tapetsera. Tänk dock på att du kan bli skyldig att återställa lägenheten när du flyttar, om du väljer färger eller tapeter som är alltför avvikande för att kunna godtas av en ny hyresgäst.

- Byta dörrar och köksluckor, men du måste spara de gamla. De är föreningens egendom.

Om du har funderingar över vad du får göra eller inte göra kontaktar du styrelsen.

Rökning

Visa hänsyn gentemot dina grannar, även om du röker på din egen balkong. Det är inte trevligt för den som inte själv röker att känna röklukt i sin lägenhet.

Rökning är inte tillåten i gemensamma utrymmen som t.ex. trapphus, vädringsbalkonger, källargångar och tvättstugor.

Det är förbjudet att slänga fimpar på marken. Från 2011 är det dessutom ett lagbrott, som kan ge böter. Ta hand om dina fimpar så att inte de hamnar på grannens balkong eller på marken. Filter innehåller giftiga ämnen som är farliga om barn och djur får i sig dessa.

S

Skadedjur/ohyra

Om du vet eller misstänker att det kan finnas skadedjur/ohyra i föremål, kläder dyl. får du under inga omständigheter ta in det i någon av föreningens fastigheter (varken i trapphus, förråd, tvättstuga, soprum). Upptäcker du skadedjur/ohyra i din lägenhet eller något gemensamhetsutrymme ska du genast anmäla det till Anticimex. Om du upptäcker skadedjur/ohyra är det viktiga att du inte ställer ut möbler/mattor eller liknande i trapphus, förråd eller soprum eftersom risken då är stor att skadedjuren sprids till dina grannar.

För att förhindra att skadedjur söker sig till våra fastigheter är det är inte tillåtet att lägga ut mat till fåglar på balkong, uteplats, fönsterbleck eller i nära anslutning till våra fastigheter. Detta skräpar ner och lockar fram råttor och möss till huset.

Skötsel av utomhusmiljö

Snö och halka

Snö och halkbekämpning av trottoaren och vägen framför Tre Kronors väg 1-29 sköts av Nacka kommun. Endast baksidan av Tre Kronors väg 13-29 är föreningens ansvar.

Om det är praktiskt möjligt väntar snöröjarna tills det slutat snöa, men ska det enligt prognosen komma mycket snö åker de ut trots ihållande snöfall. Vid stora snöfall på kort tid kan det ta ett tag innan maskinerna och snöskottarna hinner runt till alla områden.

Sophantering och källsortering
Hushållssopor slängs, väl paketerade, i någon av föreningens sopkasuner. Dessa är låsta och öppnas med lägenhetsnyckeln. Det finns två sopkasuner, en vid Tre kronors backe och en vid östra kortsidan på Stora stenhuset.

En återvinningstation för glas, metall, tidningar finns på Mjölnarvägen nere vid 24h parkeringen.

Nacka kommun har en mobil miljöstation (lastbil) som kommer till Kvarnholmen 4 ggr/år för att samla farligt avfall och mindre elavfall.

Stadgar

Stadgar är bostadsrättsföreningens interna regler och är själva grunden för föreningens verksamhet. Skulle stadgarna strida mot lagen är det lagen som går in och gäller över stadgarna.

Alla bostadsrättsföreningar måste ha stadgar och Bolagsverket kräver stadgar för att kunna registrera föreningen. När föreningen är registrerad är stadgarna bindande för alla som har med föreningens verksamhet att göra. Stadgarna är offentlig handling. För att ändra stadgarna krävs normalt en stämma där alla medlemmar är närvarande och är överens om ändringen. I annat fall måste beslutet fattas på två på varandra följande stämmor. Första stämman kräver vanlig enkel majoritet medan på andra stämman krävs det att minst två tredjedelar av röstande medlemmarna röstar för beslutet. Vissa ändringar kräver ännu större majoritet.

Du hittar föreningens stadgar på vår hemsida under menyn ”Dokument” och i Boappa under ”Dokument”.

Städning

Föreningen anlitar Städhuset AB för städning av våra trapphus och tvättstugor. Städning sker varannan vecka under sommartid och 1 gång/vecka under vintertid. För att lokalvårdarna ska kunna utföra sitt arbete är det viktigt att det inte står saker i vägen i entréer och trapphus.

Två gånger om året så arrangerar styrelsen en städdag, dessa infaller oftast på våren och hösten. Då städar och fixar vi i våra gemensamma utrymmen och på fram och baksidan av husen. Styrelsen bjuder på kaffe och fika.

Störningar i boendet

Som boende i flerfamiljshus så får man acceptera att man hör ljud. Däremot får man inte störa sina grannar. Tänk på att ditt golv är någon annans tak och att ljud från trapphus och balkonger hörs extra väl.

Undvik hantverksarbeten, spela hög musik, flytta möbler, dammsuga, använda tvättmaskin och annat som kan upplevas som störande på vardagar mellan 21:00 och 07:00, helger 22:00 och 09:00.

Om du tänker ha fest eller renovera din lägenhet är ett tips att meddela dina grannar genom att sätta upp en lapp i porten eller skriva ett meddelande i Boappa.

Upplever du att du blir störd kontaktar du din granne själv i första hand för att försöka lösa frågan. Om störningarna inte upphör kontaktar du styrelsen.

T

Trafik

All parkering av bilar, MC och moped ska ske på angivna P-platser. Kring våra hus är bilkörning endast tillåten på Tre Kronors Väg, Undantag för i- och urlastning samt för taxi och färdtjänst. Tänk på att hålla låg hastighet.

Trivsel- och ordningsregler

För att alla ska trivas är det viktigt att vi tar hänsyn till varandra och följer de ordningsregler och stadgarna som beskriv i boendehandboken. Att bo i flerfamiljshus kräver både hänsyn och förståelse. Alla som bor i Brf Smalhusen har ett ansvar för att känna till och följa våra regler. Som boende ansvarar du även för att informera ev. andrahandshyresgäster, inneboende eller hantverkare som du anlitar om vad som gäller.

Den som stör upprepande gånger och inte respekterar föreningens regler kan i yttersta fall riskera att bli uppsagd från sin lägenhet.

TV, telefoni och bredband

Se ”Bredband”.

Tvättstugor

Föreningen har två tvättstugor båda i Stora stenhuset mellan port 13 och 15.

Stora tvättstugan med fyra maskiner, varav en grovtvättmaskin för mattor, täcken och liknande, 1 torktumlare, 1 torkskåp och 1 torkrum

Lilla tvättstugan med två maskiner, en centrifug, 1 torktumlare, 1 torkskåp och 1 torkrum

Brf Smalhusen

Du bokar tvättstuga via vår hemsida eller i Boappa.

Instruktioner till maskinerna finns i tvättstugan, och det är viktigt att vi följer dem..
Om vi hjälps åt att sköta tvättmaskiner och annan utrustning, håller de längre.

Om något inte fungerar eller är trasigt gör du felanmälan till styrelsen.
Sätt också en lapp på maskinen, så att nästa användare vet att den inte fungerar.

Alla som använder tvättstugan ansvarar för att städa efter sig. Se anvisningar i resp. tvättstuga.