

*Välkommen till*  
**BRF Mittenbäcken**



## Ordningsregler för BRF Mittenbäcken

Att bo i bostadsrätt, till skillnad från att bo i hyresrätt, innebär att du som bostadsrättsägare och medlem i föreningen tar aktiv del i din boendemiljö. Detta innefattar att vi med gemensamma krafter sköter vår fastighet och gård och på så sätt håller kostnader nere, vilket till exempel påverkar våra månadsavgifter.

### **Ingen orkar eller kan göra allt, men alla orkar och kan göra något!**

Dessa ordningsregler kompletterar BRF Mittenbäckens stadgar. Aktuella ordningsregler och stadgar ligger alltid uppe på webben; [www.mittenbacken.se](http://www.mittenbacken.se).

De ordningsföreskrifter som gäller i BRF Mittenbäcken gäller även för gäster och övriga som tillfälligt bor eller vistas i föreningen. Medlem ansvarar för även för sina gästers eventuella skadegörelser.

\*\*\*\*\*

## **1. Bostadsrättsföreningen MITTENBÄCKEN**

Alla vi som bor här på Bäckbornas väg 17-35 utgör BRF MITTENBÄCKEN. För att sköta det löpande arbetet under året utser föreningen, genom val på Årsstämman, en styrelse bestående av oss medlemmar. Styrelsen består av:

- Ordförande och vice ordförande
- Tre ledamöter som har olika ansvarsområden.
- Två suppleanter, också de med olika ansvarsområden.

Vem som ansvarar för vad hittar du i informationsskåpen i porten och som PDF på webben, [www.mittenbacken.se](http://www.mittenbacken.se). På webben hittar du också det kontaktformulär du ska använda när du behöver kontakta styrelsen. Du kan även mejla direkt till [styrelsen@mittenbacken.se](mailto:styrelsen@mittenbacken.se)

Styrelsen genomför 10-11 ordinarie sammanträden per år. Vid akuta händelser kan extramöten förekomma. Ordinarie styrelsemöten hålls på kvällar och helger eftersom de flesta av styrelsemedlemmarna yrkesarbetar och sköter styrelsearbetet på fritiden. Styrelsearbetet är arvoderat. Om du är intresserad av att sitta i styrelsen, kontakta någon i Valberedningen.

Noteras bör att tystnadsplikt gäller för samtliga styrelseledamöter och medlemmar i Valberedningen. Styrelseprotokollen är inte en offentlig handling och lämnas därför inte ut. Medlemmar ska kunna känna sig trygga i att de ärenden som tas upp på styrelsemöten inte ska kunna spridas ut till övriga medlemmar.

### ***BRF-kontor***

Bostadsrättsföreningens styrelse har kontor på Bäckbornas väg 19 nb. Det är också föreningens officiella postadress. Du når styrelsen bäst genom att skicka ett mejl via vår webbsida, [www.mittenbacken.se](http://www.mittenbacken.se), via e-post: [styrelsen@mittenbacken.se](mailto:styrelsen@mittenbacken.se) eller lämna en lapp i föreningens postfack i port19. Använd dessa kanaler också om du vill lämna förslag, idéer eller åsikter.

### ***Föreningens ekonomi/Årsredovisning***

Den löpande ekonomin (utskick av avier för månadsavgift, bokföra inkomster och utgifter m. m.) sköts av vår ekonomiska förvaltare, SBC ([www.sbc.se](http://www.sbc.se)).

Genom att läsa årsredovisningen som delas ut ett par veckor före årsstämman varje år, får du som medlem en inblick i föreningens ekonomi. En PDF-version av den senaste årsredovisningen finns att ladda ner från föreningens webbsida; [www.mittenbacken.se](http://www.mittenbacken.se).

### ***Försäkring***

Som bostadsrättsinnehavare har du ett avsevärt större ansvar än en vanlig hyresgäst. Bostadsrättsinnehavaren svarar för underhåll och reparation av lägenhetens inre inklusive ytskikt, vitvaror etc. medan föreningen svarar för byggnadskroppen i övrigt. Du är också ansvarig för de flesta typer av skador som kan inträffa i lägenheten. Därför är det viktigt att du har en bostadsrättsförsäkring, annars riskerar du att själv få betala kostsamma reparationer.

En bostadsrättsförsäkring kan du antingen ha som ett tillägg till hemförsäkringen eller genom att den ingår i en kombinerad hem- och bostadsrättsförsäkring. Föreningen kan också teckna en gemensam försäkring vilket betyder att du normalt inte behöver teckna bostadsrättstillägg. I BRF Mittenbäcken finns en sådan gemensam tilläggsförsäkring.

**OBS!** En tilläggförsäkring ger aldrig ett fullständigt skydd, dels finns alltid en egen självrisk, dels kan den skadade egendomen helt eller delvis vara undantagen eller avskriven.. Läs mer om föreningens tilläggförsäkring på [www.mittenbacken.se/foreningsinformation/forsakringsinfo](http://www.mittenbacken.se/foreningsinformation/forsakringsinfo). Du kan också läsa mer om bostadsrättsförsäkringar och jämföra olika försäkringsbolag på: <http://bankforsakring.konsumenternas.se/Forsakring/Hemforsakringar/Bostadsratt/>

Du måste själv kontrollera att du har rätt försäkringsskydd. Ditt nuvarande försäkringsbolag kan ha bättre villkor än föreningens tilläggförsäkring. Föreningen tar inget ansvar, utan du måste själv undersöka så att du har rätt skydd.

### ***Informationsblad***

Styrelsen kommunicerar nyheter dels genom att löpande publicera skriftlig information om vad som händer i föreningen genom föreningens nyhetsbrev ”Mittenbladet”, dels genom föreningens webb, [www.mittenbacken.se](http://www.mittenbacken.se). Nyhetsbrevet sätts upp på anslagstavlor och läggs ut som PDF på webben.

### ***Månadsavgifter***

Månadsavgiften är den summa varje lägenhet betalar för föreningens omkostnader. Medlemmar betalar månadsavgiften till SBC, som är föreningens ekonomiska förvaltare. SBC skickar ut inbetalningskort och faktura till varje medlem kvartalsvis. Det går också att betala via autogiro. Hyran för förråd läggs till på månadsavgiften och administreras alltså också av SBC. Kontakta SBC för blankett och övriga frågor om avgifter.

### ***Rökning***

Rökning är inte tillåten i fastighetens allmänna utrymmen eller i trapphus.

### ***Skötsel av fastigheten och gården***

För att hålla nere föreningens kostnader får vi medlemmar hjälpas åt och ta hand om en hel del av föreningens skötsel själva, till exempel kan vi:

- Hålla ordning och reda på gården (plocka undan skräp, samla ihop kvarglömda leksaker på gården).
- Klippning av träd och buskar.
- Lagning av staket.
- Ogräsrensning.
- Räfsning av gräs och löv.
- Städning av gemensamma förråd och cykelförråd.
- Tömning av aska i grillarna.
- Vattning.
- Hålla rent och ordning i föreningens två tvättstugor.

... listan kan göras lång. En del av arbetet görs på föreningens städdagar men gård och fastighet behöver skötas året om. Det är alla medlemmars ansvar att se till att man hjälper till med något i föreningen.

Alternativet till att vi medlemmar gör jobbet, är att lägga ut detta arbete på entreprenad, vilket kostar pengar och på sikt kan det innebära en avsevärd höjning av månadsavgifterna.

### ***Stadgar***

Föreningens stadgar hittar du på hemsidan [www.mittenbacken.se](http://www.mittenbacken.se). Om du inte har tillgång till Internet och önskar en kopia av föreningens stadgar, meddela styrelsen så ordnar vi en papperskopia.

### ***Städdagar***

En dag på våren och en dag på hösten har föreningen gemensam städdag av gemensamma ytor som gården, marken på utsidan och cykelrum med mera. Alla medlemmar förväntas vara med och hjälpa till. Ju fler vi är desto mindre blir det att göra per person och vi sparar på föreningens (våra) pengar.

## **2. Lägenheterna**

Du som äger en bostadsrätt ansvarar för det inre underhållet av lägenheten. Med inre underhåll menas skötseln av både ytskikt och fast inredning. Till ytskikt räknas väggar, tak och golv, inklusive golvmaterial som parkett och klinker. Till fast inredning räknas köksinredning och vitvaror samt sanitetsgods som toalett, handfat, badkar med mera. Du ansvarar även för skador som orsakas av dem du bor tillsammans med eller som besöker dig.

### ***Andrahandsuthyrning***

Regler för andrahandsuthyrning finns i föreningens stadgar. Andrahandsuthyrning kan godkännas av styrelsen om giltigt skäl föreligger; till exempel studier eller arbete på annan ort. Styrelsen kan godkänna sex månader med möjlighet till förlängning i ytterligare sex månader om så behövs. Ansökan om andrahandsuthyrning måste alltid göras skriftligen till styrelsen. Du hittar blankett för ansökan på webben.

### ***Balkonger***

Lägenhetsinnehavaren ansvarar för att balkongen hålls i gott skick och ser trevlig och städad ut. Bli markiser, balkongskydd och/eller vindskydd slitna, smutsiga och fula ska medlemmen byta ut dessa. Blomlådor ska hängas på insidan av balkongracket. Markis och balkongskydd ska följa fastighetens färgskala och vara i markistyg. Om medlem vill montera markis SKALL ansökan om lov för detta göras till och godkännas av styrelsen. Det är inte tillåtet att använda balkongen som förråd.

### ***Uteplatser***

Till marklägenheterna hör en uteplats och varje lägenhetsinnehavare ansvarar för att denna hålls i gott skick, städad och i samma stil som övriga uteplatser. Omgärdande staket ska vara vita. Vid större förändringar av uteplatser måste styrelsen bevilja ombyggnation. Ansök i god tid innan arbetet påbörjas. Medlem är ansvarig för att hantverkare med flera arbetar på tider som inte stör andra. Det är inte tillåtet att använda uteplats som förråd.

### ***Kabel-TV och bredband***

Fastigheten är ansluten till ComHem AB och från dem kan du beställa kabel-TV, bredband och telefoni. Du når ComHem via webben: [www.comhem.se](http://www.comhem.se).

Det finns också fiber från Tele2 installerat i alla lägenheter och hos dem kan du beställa bredband och telefoni. Du når Tele2 via webben: [www.tele2.se](http://www.tele2.se).

### ***Parabol***

Det är förbjudet att montera i parabol i BRF Mittenbäcken. Medlem som monterar parabol kommer att få montera ned den igen. Medlemmen får själv stå för eventuella kostnader i samband med upp- och nedmontering.

### ***Köksfläkt***

Fastighetens ventilation bygger på centralventilation med vindsplacerade fläktar. I detta ventilationsflöde ingår systemet för köksfläktar. Detta innebär att motordrivna köksfläktar inte får anslutas till systemet eftersom dessa påverkar hela ventilationsflödet i fastigheten. Det är lägenhetsinnehavarens ansvar att hålla köksfläkt i gott skick (byta filter, rengöra från fett etc.).

### ***Ventilation***

Vart sjätte år görs lagstadgad rengöring samt kontroll av ventilationssystemet. Tilluftsventilerna i överkant av fönstren SKALL vara öppna så att erforderlig luftväxling kan ske i lägenheten. En väl ventilerad lägenhet ger bättre hälsa och motverkar till exempel mögelbildning i badrum.

I badrummen sitter också ett så kallat ”frånluftsdon”. Det är den runda ventilen uppe vid taket. Det är mycket viktigt att dessa hålls rena från damm och smuts och att man INTE snurrar på och ändrar deras inställning när man rengör.

Skulle matos från närliggande lägenhet smyga sig in i din lägenhet, kan detta bero på att en takfläkt stannat. Kontakta styrelsen via mejl så att stoppet kan åtgärdas snarast.

### ***Ohyra***

Har du minsta misstanke om att ohyra finns i lägenheten är du som medlem skyldig att omedelbart kontakta lämpligt företag för åtgärd samt ditt försäkringsbolag. Meddela också styrelsen.

### ***Renovering***

Större renovering och/eller ombyggnation av lägenheten måste ALLTID godkännas av styrelsen på förhand. Vid renovering som omfattar el- och vattenarbeten är det alltid bäst att anlita auktoriserad hantverkare! Det sistnämnda är särskilt viktigt då hemförsäkring inte gäller vid skada som uppkommit på grund av att icke auktoriserad hantverkare anlitas eller att man gjort jobbet själv. Medlemmen blir i dessa fall personligt betalningsskyldig. **Ansökan om renovering/ombyggnad lämnas skriftligen till styrelsen.**

### ***Stammar/köksslask***

För att värna om stammarnas skick vill vi be alla medlemmar att inte spola ner kaffesump, matfett, matolja, ris och liknande i avloppet utan slänga dessa i hushållssoporna. Vi ber er också att undvika att använda kaustiksoda och liknande vid tillfälligt stopp i avloppet.

Medlem ansvarar för regelbunden rensning av köksavlopp och avlopp i våtutrymmen. Föreningen ansvarar för att med jämna intervaller spola fastighetens gemensamma stamrör.

OBS! Kökskvarnar för att mala sönder köksavfall får EJ installeras.

### ***Tjutande rör***

Om blandaren i badrum eller kök inte fungerar som den ska kan detta ge upphov till att rören vibrerar och ger ifrån sig ljud. Lägenhetsinnehavaren ansvarar för lagning/ersättning av blandaren och det bör göras så snart problemet uppstått. Vibrerande rör kan leda till trasiga rör som i sin tur kan leda till vattenskada.

### **3. Gemensamma utrymmen**

#### ***Cykelförråd***

Cykelställ finns vid respektive port på gårdssidan. Plats inomhus för cyklar finns i cykelförråden. Föreningens cykelförråd har begränsat med plats. Föreningen rensar regelbundet ut omärkta cyklar (oftast på en städdag) och förvara dem på annan låst plats. Föreningen går ut i god tid innan städdagen ut med en uppmaning att märka cykeln. Om den ändå mot förmodan blir undanstädad kontaktar du styrelsen för vidare information.

#### ***Förråd***

Utöver det förråd som finns i varje lägenhet finns ett antal förrådsutrymmen att hyra i mån av tillgång. Om du vill ställa dig i kö för att få tillgång till ett extra förråd anmäler du dig via formuläret på förenings webbplats: [www.mittenbacken.se](http://www.mittenbacken.se).

**OBS! De extra förråden är ej knutna till lägenheten och kan inte överlåtas till ny medlem som flyttar in.**

#### ***Gemensamma uteplatser med grillmöjlighet***

Föreningen har två uteplatser med tillhörande grillar - en bakom gårdslokalen och en på stora gräsmattan. Dessa går inte att boka utan det är först till kvarn som gäller. När det gäller grillarna står medlem själv för kolen vid användande. När du använt grillen klart, se till att grillen är ordentligt släckt och ta bort all aska. Det är INTE tillåtet att använda kolgrill på balkong eller uteplats, däremot går det bra att använda gasol- eller elgrill.

#### ***Gårdslokalen***

I föreningen finns en gemensam gårdslokal som föreningens medlemmar kan hyra. Kontakta styrelsen via mejl eller formuläret på förenings webbplats: [www.mittenbacken.se](http://www.mittenbacken.se) om du vill hyra lokalen.

#### ***Hissar***

Hissarna saknar innerdörrar så var aktsam så att inget fastnar i dörren. Skulle något hända, tryck på stopp och på ringsignalen. OBS! Ringsignalen är inte kopplad till larmcentral utan låter endast i trapphuset. Om det är några problem med hissarna, kontakta det serviceföretag som sköter våra hissar. Kontaktuppgifter finns i hissen.

#### ***Moped/motorcykel***

Fordon med bensintank/motsvarande får inte förvaras i fastigheten på grund av brandrisken. Mopeder och motorcyklar måste därför förvaras utomhus.

Föreningen har låtit bygga speciella mopedförråd utanför port 19 och port 33. Om man är intresserad av att hyra plats i något av dessa förråd, skickar man ett mejl till styrelsen eller lägger en lapp med namn och telefonnummer i styrelsens brevlåda i port 19. När det är många intresserade ställs man automatiskt i kö.

#### ***Portkod/kodlås***

Portarnas kodlås är påslagna 06.00-19.00. Övrig tid måste man använda portnyckeln.



### **Trapphus**

Trapphusen skall hållas fria från skor/dörmattor/skoställ/soppåsar etc! Detta är enligt brand-skyddsmyndighetens föreskrifter och krav och ska hindra eventuell eld- och rökutveckling. Det är också absolut förbjudet att ställa cyklar, barnvagnar och andra större saker under trappen på entréplanet.

### **Sophantering**

- Hushållssopor slängs i föreningens ”sopsilos” som är placerade på gräsmattorna mellan parkeringsplatserna. Portnyckeln passar till dessa lås.
- Pappers- och glasinsamlingen är belägen vid port 25.
- El-soprum finns i det lilla huset på parkeringen framför port 47 och öppnas med tvättstugenyckeln. OBS! Det är förbjudet att slänga bilbatterier i el-soprummet.
- Föreningen har inget grovsoprum. Två-tre gånger per år beställs containrar som föreningens medlemmar kan slänga grovsopor i.

**OBS! Stora saker (t ex sängar, bokhyllor, byggskräp, kylskåp/frys, tvättmaskin och spis) får inte slängas i föreningens soputrymmen.**

För den typen av grovsopor hänvisas till Bromma Återvinningscentral (ÅVC Bromma) Linta Gårdsväg (vid södra änden av Bromma flygplats, infart Kvarnbacksvägen) i Bromma.

Telefon: 08-507 27 00

E-post: trafikkontoret@tk.stockholm.se

Öppettider (2014):

Måndag – torsdag 10.00-20.00

Fredag – söndag 09.00-17.00

*Stängt:* Nyårsafton, Nyårsdagen, Midsommarafton, Midsommardagen, Julafton och Juldagen. Övriga helgdagar gäller samma öppettider som under fredag-söndag. Läs mer på: [www.stockholm.se](http://www.stockholm.se)

### **Trädgården**

Vår tomt är drygt 10 000 kvm! En stor och fin gård att njuta av men som kräver skötsel (läs också under rubriken *Skötsel av fastigheten och gården* på sid. 3).

Vill du vara med i Trädgårdsgruppen? Kontakta styrelsen för mer information.

### **Tvättstugor**

På bottenvåningen i port 23 och 29 finns föreningens gemensamma tvättstugor. Vi har tre tvättmaskiner, två torktumlare och ett torkskåp i varje tvättstuga. Du bokar tvättstugan genom att placera den numrerade cylinder som tillhör lägenheten i det hål som finns vid din önskade tvättid.

Tvättiden gäller i pass om 2,5 timme per gång mellan klockan 07.00 och 22.00 varje dag. Torktumlare och torkskåp får även användas 30 minuter in på nästa tvättperiod, dock ska städningen av tvättstugan (sopning, golvtorkning och rengöring av filtren till torktumrlarna) utföras inom ordinarie tvättid.

**OBS!** Tvättstugorna får endast användas av föreningens medlemmar.

Om du tappar bort din cylinder eller om den går sönder måste du meddela styrelsen.

Ersättningscylinder köper du själv från auktoriserad låssmed, till exempel Spånga Lås.

**Om bokad tvättid inte tagits i bruk inom 30 minuter från starttiden, kan annan boende nyttja tvättiden.**

## **4. Parkering**

### ***Parkeringsplats***

Vår förening delar tillsammans med våra grannföreningar Västerbäcken och Österbäcken de gemensamma parkeringarna via Samfällighetsföreningen. Samfällighetens parkeringsregler finns på föreningens hemsida: [www.mittenbacken.se](http://www.mittenbacken.se).

Med varje lägenhet följer ett kostnadsfritt parkeringstillstånd för parkering på Samfällighetens parkeringsplatser. Tillstånden delas ut i januari varje år. En förutsättning är dock att bilen är registrerad på adressen och att medlemmen är boende i föreningen. Om medlem har tjänstebil ska bevis kunna visas upp att den är knuten till medlem boende i föreningen.

Det finns ett begränsat antal extra parkeringstillstånd. Medlem som önskar ytterligare ett parkeringstillstånd ansöker om det hos styrelsen i samband med uthämtande av ordinarie parkeringstillstånd. Styrelsen lottar sedan ut tillstånden bland de sökande. Kostnad för extratillståndet är 2 000 kr/år.

Parkering på gatorna utmed fastigheterna, de som leder in till parkeringsytorna, är tillåten klockan 21.00-09.00 (se separat information angående parkeringsregler inom Samfälligheten och trafikskyltning). All övrig tid råder parkeringsförbud.

**OBS! Utanför port 47, mellan el-soprummet och gångvägen, råder totalt parkeringsförbud dygnet runt då det är en brandgata.**

Parkering på matargatorna/utanför porten för i- och urlastning är tillåtet upp till 30 minuter för bil som innehar parkeringstillstånd. För övriga råder parkeringsförbud. På matargatan mellan Mittenbäcken och Österbäcken har föräldrar som har barn på förskolan rätt att parkera en kort stund för att lämna på morgonen och hämta på eftermiddagen.

Länsparkering Bevaknings AB ser till att boende och besökare följer gällande parkeringsregler. Det är till dem man vänder sig vid eventuella frågor, tel. 08-735 60 20. Skulle du av någon anledning få parkeringsböter och anser att det är fel måste du kontakta Länsparkering Bevaknings AB om detta. **Styrelsen har inget ansvar för parkeringsförfarandet.**

### **Till sist**

Nyinflyttad? Bott i föreningen ett tag? Oavsett vilket har du som medlem ett eget ansvar för att hålla dig informerad om vad som gäller i BRF Mittenbäcken. Du får information via webben; [www.mittenbacken.se](http://www.mittenbacken.se), via nyhetsbrevet "Mittenbladet" eller via lappar som sätts upp i portarna.

### ***Allmänna trivselregler***

För att alla vi tillsammans ska kunna trivas hemma hos oss och i föreningen, tänk på det här:

- Håll låg volym före klockan 07.00 och efter 22.00 på vardagar och före 11.00 och efter 22.00 på helger (tvätta och torktumla till exempel inte senare än 22.00).
- Ska du ha fest, hamra/borra mycket eller kanske göra en större renovering? Kontakta gärna grannarna eller sätt upp en lapp i porten i förväg.

### ***När du flyttar***

När du flyttar måste du säga upp ditt medlemskap i föreningen. Det görs ofta via en blankett som mäklare tillhandahåller, annars kan du mejla styrelsen. Rätten att hyra förråd upphör i samma stund som ditt medlemskap sägs upp. När du flyttar från föreningen och du har ett hyrt förråd så gäller en (1) månads uppsägningstid för förrådet. Om förrådet inte sägs upp i tid äger föreningen rätt att debitera dig. Parkeringsdekalen/-erna (eller delar av den/dessa, det kan vara svårt att få bort dekalen hel) ska återlämnas till styrelsen. Om dekalen återlämnas äger föreningen rätt att debitera dig för den.