



Brf Nyckeln

Välkommen till bostadsrättsföreningen

Nyckeln i Nacka

Vi vill med det här häftet hälsa dig välkommen och samtidigt informera om sådant som kan vara bra att känna till.



Föreningen består av 171 lägenheter i både flerfamiljshus och radhus, fördelade på två gårdar; gård 5 på Diligensvägen 38-72 och gård 6 på Diligensvägen 2-34. Vår förening är en av sju i Jarlaberg.

På varje gård finns en tvättstuga där tider bokas på bokningstavlor innanför entrén, via nätet eller app. I gårdshuset finns även bastu och lokal för barnkalas och sammankomster. Vi har också en gästlägenhet med fyra sängplatser och kokvrå på D56. De gemensamma lokalerna bokas via föreningens Aptussystem.

Aktuella kontaktuppgifter finns på anslagstavlor, i trappuppgångarna samt på föreningens webbplats **www.nyckeln.se**. För att kontakta styrelsen skicka gärna e-post till **styrelsen@nyckeln.se**, alternativt lämna ditt meddelande i styrelserummets brevkast på D72.

HSB är fastighetsskötare samt ekonomisk- och teknisk förvaltare. Dit vänder man sig med felanmälan och frågor om till exempel namn på brevlådor och i trappuppgångar. HSB nås på 010-442 1100.

För hyra av parkeringsplats i garaget, kontakta CEMI på tel. 08-785 35 00. Avgiftsbelagda gästplatser finns utanför garaget och på dess övre plan. Det råder parkeringsförbud utanför markerade p-platser på hela Diligensvägen, och på våra gårdar är bilar och MC endast tillåtna för av- och pålastning. Cykelrum finns att tillgå. Observera att det på grund av brandrisken inte är tillåtet att förvara någonting i trapphusen. Styrelsen sköter uthyrning av extraförråd.



Grovsopor sorteras i kärl i grovsoprummet vid garaget, öppettiderna finns på anslagstavlor. Vid garaget finns även containrar för kläder, kartong- och pappersinsamling.

Återigen varmt välkommen - vi hoppas att du kommer att trivas här!

Styrelsen för Brf Nyckeln i Nacka



ORDNINGS- OCH TRIVSELREGLER

Som medlem i föreningen har vi ett gemensamt ansvar för våra fastigheter, utemiljön samt allmänna utrymmen. Tillsammans skapar vi den bomiljö vi vill ha. Utöver dessa ordnings- och trivselregler gäller föreningens stadgar som du kan hitta på föreningens hemsida www.nyckeln.se.

Allmän aktsamhet

- Var aktsam om och vårda föreningens egendom väl.
- Om akut skada inträffar, felanmäl till HSB på tel. 010-442 11 00.

Säkerhet

- Kontrollera att ytterporten i fastigheten går i lås efter in- och utpassering. Portkod gäller hela dygnet.
- Lås alltid vinds- och källardörrar samt släck lyset efter dig.
- Var försiktig med eld och se till att din lägenhet är utrustad med brandvarnare.
- Det råder rökförbud i trapphus och hissar och naturligtvis även i tvättstugan, bastun och övriga allmänna utrymmen.
- Cyklar ska förvaras i föreningens cykelrum eller i cykelställ. Enligt beslut i kammarrätten är det förbjudet att förvara barnvagnar och andra lösa föremål i entréer och trapphus. Detta eftersom de kan vålla brand och rök samt försvåra utrymning.
- Meddela gärna grannar eller styrelsen om du är borta från din lägenhet under en längre tid.

Balkonger och uteplatser

- Blomlådor ska placeras *innanför* balkongräcket.
- Se till att balkong- och altandörr är ordentligt stängd för att undvika att vatten tränger in vid kraftig nederbörd och snösmältning.
- För inglasning av balkong krävs bygglov och tillstånd av Nacka Kommun.
- Renovering och utbyggnad av uteplats kräver tillstånd av styrelsen. Skriftlig ansökan måste inkomma innan arbetet påbörjas.

Balkonger och uteplatser får inte användas för:

- Förvaring av bohag som inte hör till normal balkong- eller uteplatsmöblering.
- Skakning av mattor, sängkläder mm.
- Träkols- och gasolgrillning är förbjudet på balkonger i Jarlaberg på grund av brandrisk och att fasaderna missfärgas. Elgrill är däremot tillåten. Vänligen visa respekt till grannar när du grillar!

Miljömedvetenhet och gemensamma kostnader för värme, vatten och el

- Var sparsam med varmvatten och lämna inte vatten rinnande i onödan. Byt kranpackning om kranen droppar.
- Var också sparsam med el i gemensamma utrymmen. Kostnader för vatten och el betalas av alla gemensamt.
- Uppvärmning är en av de största kostnaderna för föreningen så tänk på att vädra smart, vilket innebär att vädra korta stunder.

Tvättstugor

- Tvättid bokas med Aptusbricka, via Internet eller mobilapp.
- Tvättmaskiner och luddfilter i torktumlare och torkskåp måste rengöras efter användning. Golv ska sopas och våttorkas.
- Mattor får endast tvättas i grovtvättmaskin.
- Tvättstugan är ingen lekplats för barn eller husdjur.

Gårdar och gemensamma lokaler

- Det råder MC- och bilparkeringsförbud på gårdarna. Det är dock tillåtet att köra in för i- och utlastning.
- Föräldrar ansvarar för att barnens leksaker plockas undan från gården efter lek.
- Hundar måste hållas kopplade och deras avföring måste plockas upp.
- Gårdslokal får hyras för privat ickekommersiellt bruk, som t.ex. barnkalas eller andra lugnare tillställningar.
- För gårdslokal och gästrum finns också särskilda ordningsregler. Uthyrningssystemet bygger på att den som hyr lokalen lämnar den i rent skick efter sig. Missbruk kan leda till att man förlorar rätten att hyra lokalerna.
- Marschaller ska placeras så att de inte ger upphov till sotfläckar eller på annat sätt skadar fasaden. Tag själv bort utbrunna marschallburkar och eventuella stearin- och sotfläckar.

Avfallshantering

- Sopnedkast får endast användas för hushållsavfall. Se till att soppåsarna är väl förslutna. Pressa inte ner överfulla påsar då dessa lätt fastnar i trumman.
- Föreningen källsorterar grovsopor. Markerade kärl för olika avfallsprodukter finns placerade i grovsoprummet. Vänligen respektera indelningsordningen både av miljösynpunkt och för att minska kostnader för sophantering.
- Tidningar, kartonger och övrigt pappersemballage lämnas i av kommunen uppställda containers.

- Färgburkar och andra kemiska produkter, liksom skrymmande möbler och byggavfall lämnas på kommunens återvinningscentral – inte i vårt grovsoprum.
- För uttjänta vitvaror måste särskild hämtning beställas enligt kommunens anvisning.

Källare och vind

- På vind och i källare förvaras personliga tillhörigheter endast på avsedd plats.
- Gångarna ska hållas fria från saker och får inte belamras. Föremål som förvaras felaktigt avlägsnas efter avisering.
- Undvik att förvara stöldbegärlig egendom på vind och i källare.

Störningar

Dessa regler gäller dygnet runt men är extra angelägna kl. 22.00 - 07.00, på helger till kl. 10.00.

- För att alla ska trivas är det viktigt att man inte stör omkringboende. Alla boende är skyldiga att visa hänsyn och lagen ser strängt på störningar. Med störningar menas i lagen sådana störningar som inte skäligen bör tillåtas. Den som stör och inte rättar sig efter tillsägelse kan bli uppsagd från lägenheten.
- Skyldigheten gäller i lägenhet men också i gemensamma utrymmen som till exempel trapphus, hiss, gårdslokaler och tvättstugor.
- Borring bör ske med måtta. Kontakta gärna fackman för att förhöra dig om att rätt borrhörning innan du sätter igång eftersom rätt teknik och borrhörning förkortar borrhörningstiden.
- Underrätta alltid grannar om ni ska ha fest och respektera grannars önskemål om att sluta störa.

Lägenhetsunderhåll

- Bostadsrättshavare ansvarar för att underhålla lägenheten. Vad som ingår i lägenheten och som ska underhållas framgår av föreningens stadgar. Till lägenheten räknas normalt lägenhetens golv, väggar och tak, inredning i kök och badrum, glas och bågar i fönster samt inner- och ytterdörrar. Om något går sönder är du skyldig att se till att det repareras. Det är särskilt viktigt att du har uppsikt över lägenhetens våtutrymmen. Se gränsdragningslistan för mer detaljerad information.
- Föreningen rekommenderar att du inte lämnar tvätt- eller diskmaskin på när du inte är hemma.
- En särskild **bostadsrättsförsäkring** ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Förändringar i lägenheten

- Mindre förändringar får göras i lägenheten. Du får till exempel lägga nya golv, sätta upp nya skåp eller byta vitvaror i köket.
- Mer omfattande förändringar kräver styrelsens tillstånd. Hit räknas att ta ned väggar, renovera badrum eller dra nya rör. Kontakta alltid styrelsen innan du sätter i gång!

- På föreningens hemsida, www.nyckeln.se finns en gränsdragningslista, som i detalj beskriver föreningens respektive medlemmens ansvar.
- Tänk på att ta hänsyn till dina grannar när du utför bullerstörande arbete i lägenheten.

Parabolantenn

- Det är inte tillåtet att sätta upp parabolantenn eller annan utomhusantenn på fasad, balkongräcke eller tak.

Andrahandsuthyrning

- Uthyrning i andra hand kräver styrelsens tillstånd. Begäran om tillstånd ska ske skriftligen och ska innehålla skäl för begäran, tidsperiod och vem som ska hyra lägenheten. Kostnad för andrahandsuthyrning utgår med 1/10 av basbeloppet per år.
- Om uthyrningen ska pågå längre tid än två år ska hyresgästen avstå från besittningsskydd. Besittningsskyddet för andrahandshyresgäst avtalas bort genom ansökan till hyresnämnden, som har särskild blankett för detta.

Om du tänker flytta

- Den som övertar din lägenhet måste godkännas som medlem i föreningen innan inflyttning får äga rum. För att godkännas som ny medlem ska ett exemplar av överlåtelseavtalet lämnas till styrelsen.