

VÄLKOMMEN TILL BRF DUVBERGET!

Nuvarande styrelse och mer information finner du på föreningens hemsida:

www.duvberget.se.

Styrelsens postlåda: Duvbergsvägen 21A.

Ni når oss på denna e-postadress: styrelsen@duvberget.se.

Nyheter skickas via e-post. Det är viktigt att ni kontrollerar att styrelsens utskick inte hamnar i mejlprogrammets skräppost. Det är också varje medlems ansvar att uppdatera på nabo.se eller meddela på styrelsen@duvberget.se om ni byter e-postadress eller upplever att ni inte får våra utskick.

Det finns även en WhatsApp-grupp i föreningen för frågor och grannsamverkan. Kontakta styrelsen för att gå med i den.

FÖRVALTARE – NABO

Nabo är vår förvaltare som bland annat hanterar vår ekonomi, lägenhetsförteckning och månadsavgiftsaviseringar. Om ni har frågor som rör månadsavgiftsbetalningar, pantsättningar, överlåtelseavtal eller inför en försäljning (frågor från mäklare) ska ni vända er till Nabo: www.nabo.se/kontakt

Som medlem kan ni logga in i Nabos [portal](#) med Mobilt BankID. Ni kan bland annat ladda ner dokument tillhörande lägenheten. Denna funktion finns under menyn "Din lägenhet/lokal", längst ner på sidan under rubriken Dokument.

Glöm inte att informera styrelsen om ni avser att sälja er bostad, så att styrelsen och ekonomiska förvaltaren kan planera den kommande försäljningen.

Alla pantsättningshandlingar i **original** (nya pantsättningar i 2 ex inklusive svarskuvert eller avnoteringar) skall omedelbart, enligt bestämmelser i Bostadsrättslagen, skickas till:

Brf Duvberget
NABO 1055, FE 617
107 76 Stockholm

Märk kuvertet "Panthandlingar".

Medlemmarna ska meddela sin bank att panthandlingarna skickas till denna adress.

PARKERINGSKÖ – NABO

På Nabo.se under "Köer" kan du ställa dig i kön för våra extra parkeringsplatser. Föreningen har 10 extra platser. Medlemmar kan avtala en extra parkeringsplats av dessa 10 extra platser som föreningen administrerar utöver sin ordinarie parkering.

TV OCH BREDBAND (GENOM FIBER) – TELIA

Föreningen erbjuder tv med ett basutbud av kanaler samt bredband från Telia. Om fler kanaler önskas kontaktar medlemmar Telia på egen hand och avtalar om detta.

Om problem uppstår med TV och/eller bredband, kontrollera först driftinformation på Telias hemsida: <https://www.telia.se/support/felsokning-och-driftinformation>

TV (GENOM KABEL-TV) – TELE2

Det går fortfarande att använda kabel-tv genom Tele2 (tidigare ComHem) men då ordnar medlemmar med eget abonnemang.

Om problem uppstår med TV genom kabel-tvanläggning, kontrollera först driftinformation på Tele2:s hemsida: <https://www.tele2.se/kundservice/drift-och-felsok>

EL – VATTENFALL

Om det uppstår strömavbrott, kontrollera först driftinformationen på Vattenfalls hemsida: <https://www.vattenfalleldistribution.se/kundservice/stromavbrott>

Är jag helt eller delvis utan el? Kontrollera om en säkring har gått, det kan vara antingen en huvudsäkring eller en säkring i din el central. Är även dina grannar utan el? Har grannen ström är det troligen fel på din egen anläggning. Om det är mörkt och strömlöst även hos grannarna kan det bero på ett fel i elnätet.

Tror du felet beror på elnätet kan du hitta mer information här:

<https://www.vattenfall.se/kundservice/avbrott/elavbrott>

Vid problem för flera medlemmar kan det vara en säkring som lösts ut. Sker detta måste säkringen återställas i elskåpet bakom soprummet och för det krävs nyckel.

VÄRME – STOCKHOLM POOL & VÄRME

Föreningen har under många år anlitat Stockholm Pool & Värme när det gäller frågor som rör uppvärmning i lägenheterna.

Det finns ett gemensamt förmånligt serviceavtal. Till de medlemmar som önskar finns det möjlighet att direkt gå med i detta och teckna ett serviceavtal. Kontakta Stockholm Pool & Värme. Mer information här: <https://www.spvab.se/>

Telefontider 9.00-11.30 och 13.00-15.30: 08-711 45 65
Supporttelefon helger, 10.00-14.00: 070 302 71 94

SOPOR – SRV ÅTERVINNING

Hantering av våra sopor utförs av SRV Återvinning. Mer information om sortering samt var alla återvinningscentraler finns hittas här: <http://www.srvatervinning.se>

Städning av sopkärl görs av Specialrengöringar Sverige.

Koden till soprummet är ***143444***

NYCKLAR – BRANDBERGENS LÅSHÖRNA

Föreningen har sedan den bildats haft ett samarbete med Brandbergens Låshörna dit medlem som önskar nya nycklar kan vända sig. Ta med din senaste hyresavi och legitimation. Medlem står för kostnaden. Mer information här: <https://lashornan.se/>

Besöksadress: Träffgatan 1, 136 44 HANDEN
Telefon: 08-777 11 11

GRANNSAMVERKAN

Kom ihåg att prata med någon granne som kan hålla extra koll på ert hus om ni är bortresta. Försök att få era hus att se bebodda ut även om ingen är hemma. Det finns en kontaktperson för grannsamverkan i föreningen.

På <https://samverkanmotbrott.se/> kan ni hitta fler tips och råd inom ämnet.

SKÖTSELSOMRÅDE

Föreningens olika skötselområde finns markerade på ritning på insidan av soprummets dörr samt även på hemsidan <https://www.duvberget.se/>

Skötselområde är något man gärna tar hand om tillsammans med sina grannar. Är ni osäkra, ta kontakt med er närmsta granne, alternativt styrelsen.

ORDNINGSREGLER GÄLLANDE PARHUS FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN DUVBERGET

Det här bör Du veta om föreningens ordningsregler:

Styrelsens uppgift är att ta hand om den löpande förvaltningen av föreningen och verkställa de beslut som föreningsstämman fattar. I den löpande förvaltningen ingår också ordningsfrågorna. Detta innebär att styrelsen har ansvaret för att det är ordning och reda både i och utanför huset/husen. Alla är skyldiga att rätta sig efter ordningsreglerna.

Att bo i bostadsrätt innebär ett gemensamt ansvar. Som medlem i föreningen har Du inte bara rätten till en bostad i föreningens hus utan Du har också skyldigheter mot föreningen och övriga medlemmar.

För vem gäller reglerna:

Ordningsreglerna gäller inte bara Dig som bostadsrättshavare. Även övriga familjemedlemmar omfattas liksom gäster, inneboende eller hantverkare som utför arbete åt Dig i lägenheten. Ordningsreglerna gäller också för andrahands-hyresgäster. Om föreningen har egna hyresgäster gäller reglerna även dem.

Vad händer om ordningsreglerna inte följs:

Om ordningsreglerna inte följs kan styrelsen i allvarigare fall ifrågasätta om Du ska få bo kvar. Förseelser som är av liten betydelse för föreningen och övriga medlemmar kan inte leda till avhysning. Innan styrelsen kan agera mot den som bryter mot reglerna måste styrelsen alltid först anmana medlemmen att följa reglerna. Först därefter och om medlemmen trots anmaningen inte följer reglerna kan det bli fråga om avhysning.

Har Du frågor eller funderingar över något som tas upp i dessa regler är Du alltid välkommen att kontakta styrelsen.

Styrelsens postlåda: Duvbergsvägen 21A.

Ni når oss på denna e-postadress: styrelsen@duvberget.se.

1. ALLMÄN AKTSAMHET

- Var rädd om och vårda väl föreningens egendom. Kostnader för underhåll och reparationer betalas av alla gemensamt.
- Om akut skada inträffar i huset - tag i första hand kontakt med någon jourfirma, därefter någon i styrelsen.
- I huset/lägenheten får inte utföras sådant arbete som kan störa övriga bostadsrättsinnehavare eller bedrivas yrkes- eller affärsverksamhet utan styrelsens medgivande
- Bostadsrättsinnehavare ska rätta sig efter övriga särskilda föreskrifter som utfärdats av styrelsen för gemensamhetsmark, biluppställningsplatser (se kontrakt), tv och övriga gemensamma yttre och inre anläggningar.

2. SÄKERHET OCH AKTSAMHET

- När Du är bortrest under en längre tid, meddela grannar eller styrelsen.
- Var lite vaksam när någon okänd person rör sig i området. Det är inte alltid besökande. Det gäller särskilt under semestertider
- Var försiktig med eld, även utomhus vid grillning.
- Din bostad ska vara utrustad med brandvarnare. Säkerställ att den är i funktionsdugligt skick.
- Se till så att inte frysskada på vattenledning uppstår vintertid och att följa riktlinjer för husets värmesystem.

3. BALKONGER, ALTANER, UTEPLATSER

- Balkonger/altaner/uteplatser får inte användas för permanentförvaring av sådant som inte hör till normal balkong-/altan-/uteplatsmöblering.
- Grillning utomhus ska ske med omtanke för att inte störa närboende grannar.
- För inglasning av balkong/altan/uteplats samt uppsättning av tak över dessa krävs bygglov samt tillstånd av styrelsen.

4. MATNING AV FÅGLAR

- Matning av fåglar ska ske med försiktighet inom området för att matrester kan locka till sig råttor och andra skadedjur.

5. TVÄTTA ALDRIG BILEN PÅ GATAN

- När du tvättar din bil lossnar en massa otrevlig smuts från din bil. Asfalt, oljerester och tungmetaller rinner tillsammans med bilschampot ned i närmaste dagvattenbrunn. Dagvattnet går orenat ut i våra sjöar och vattendrag och påverkar livet där
- Vi vill tala om detta för dig så att du ska veta varför vi tycker det är viktigt att du tvättar din bil i en tvättautomat eller på en gör-det-självtvättanläggning. Där rensas tvättvattnet från din bil.

6. VÅRA GEMENSAMMA MARKOMRÅDEN

- Området saknar plats för bollspel, därför måste bollspel hänvisas till andra platser avsedda för sådan aktivitet.
- Mark (skötselområden) i anslutning till huset och uteplatsen enligt ritning samt förråd (invändigt) sköts av respektive bostadsrättsinnehavare. Respektera varandras skötselområden och när barnen leker att de också respekterar det.
- Skyltning genom anslag får ske först efter tillåtelse från styrelsen.

7. AVFALLSHANTERING

- I soprummet finns sopkärl placerade med markering för restavfall och hushållssopor. Var vänlig kontrollera och respektera indelningsordningen som är gjord av miljöhänsyn. Det är viktigt att du och din familj är införstådda med vilka regler som gäller, vad som avses och att rätt sopor kastas i rätt kärl.
- Soprummet städas enligt schema av leverantör. Tänk på att ju bättre vi försluter soppåsarna desto mindre jobb blir det med rengöringen.
- Övrigt avfall ska lämnas på kommunens miljöstation.
Närmaste är återvinningsstation i Fittja. För att få behörighet att komma in krävs ett inpasseringskort som kan beställas från <https://srvatervinning.se/>
Det finns även en återvinningsstation i Sättra industriområde – där behövs inget inpasseringskort.

8. TV/FIBER/PARABOLANTENN/KABEL-TV

- Föreningen erbjuder tv och streaming-paketet Lagom från Telia med ett basutbud av kanaler och bredband 100/100. Om du önskar fler kanaler kontaktar du Telia på egen hand och avtalar om detta.

- Det går fortfarande att använda kabel-tv genom Tele2 (tidigare ComHem), men då ordnar medlemmar med eget abonnemang.
- Parabolantenn eller annan utomhusantenn inom föreningens område kräver styrelsens tillstånd.

9. HUSDJUR

- Innehavare av husdjur ska övervaka att dessa inte stör eller förorenar i området, samt att gällande lagar följs.

10. STÖRNINGAR

- För att alla ska trivas är det viktigt att man inte störs av omkringboende. Alla boende är skyldiga att visa hänsyn. Lagen ser strängt på störningar. Den som stör och inte rättar sig efter tillsägelse av störd granne kan i allvarligare fall komma att bli uppsagd från lägenheten. Skyldigheten gäller i lägenheten och utomhus på altaner, balkonger men också i övrigt på föreningens gemensamma område.
- Reglerna gäller dygnet runt men är extra angelägna att följas från klockan 22:00 på kvällen till klockan 07:00 på morgonen.
- Under senare tid har flera medlemmar upplevt störning med hemma-bio-lösningar och andra ljudanläggningar. Våra hus är inte byggda för att klara de akustiska krav som behövs för att kunna använda dessa ljudsystem till fullo. Därför har styrelsen beslutat att det inte är tillåtet att använda en så kallad subwoofer utan din grannes godkännande. Volymen påverkar inte, utan det är subwoofers vibrationer som fortplantar sig genom huset.

11. ANDRAHANDSUTHYRNING

- Uthyrning i andra hand kräver styrelsens godkännande. Begäran om godkännande ska vara skriftlig och innehålla skälet för begäran, tidsperiod och vem som ska hyra lägenheten. Tillstånd för andrahandsuthyrning ges för ett år i taget.

OBS: Enligt stadgarna 6§ får en avgift för andrahandsupplåtelse, som får tas ut årligen, uppgå till maximalt 10 procent av ett prisbasbelopp.

- Enligt privatuthyrningslagen, eller lagen om uthyrning av egen bostad, har en hyresgäst som hyr en privatbostad i andra hand aldrig något besittningsskydd. Hyr du ut din bostadsrätt i andra hand måste hyresgästen flytta ut på utsatt datum vid uppsägning. Detsamma gäller när du hyr ut en villa som du själv äger.

12. UNDERHÅLL OCH FÖRÄNDRINGAR

- Bostadsrättsinnehavaren ansvarar för underhåll av lägenhetens inre delar.
- Föreningen svarar för det yttre underhållet. Vad som ingår i lägenheten och som ska underhållas framgår av föreningens stadgar (se § 13).
- Tänk på att se över din hemförsäkring för din bostadsrätt.
- Du ansvarar även för att skötselområdet runt huset och uteplatsen hålls i god ordning.
- Mindre förändringar får göras i lägenheten. Du får till exempel lägga nya golv, sätta upp nya skåp eller byta ut vitvaror i köket.
- Mer omfattande förändringar kräver styrelsens godkännande, till exempel om du vill ta ner eller flytta en vägg, dra nya rör i kök och badrum. Ibland kan det också behövas bygganmälan för vissa byggnationer i lägenheten. Kontakta alltid styrelsen innan Du sätter i gång! Ta hänsyn till de omkringboende när Du utför bullerstörande arbete.
- Även om Din bostadsrätt är ett fristående hus med egen ingång och trädgård tillhör både huset och trädgården föreningen. Du har därför inte rätt att göra förändringar av husets yttre eller av trädgården utan att ha tillstånd av styrelsen. Förändringar av staket, altan och andra liknande fasta installationer kräver styrelsens samtycke. Du kan annars tvingas att på egen bekostnad ta bort det Du har byggt.

Begäran om godkännande ska vara skriftlig och innehålla beskrivning av förändring samt skiss. Innan den skickas till styrelsen ska den godkännas av din granne.

13. BILKÖRNING, PARKERING, CYKLAR OCH MOPEDER

- Respektera parkeringsplatserna så att du, eller dina besökare, inte blir ett hinder för framkomligheten eller en fara för våra barn – Här kör vi mjukt, max 20 km/h.
- Tänk också på framkomligheten i samband med i- och urlastning framför bostaden.
- Detta gäller givetvis även cyklar, mopeder och annat motordrivet fordon.

14. OM DU TÄNKER FLYTTA

- Fråga styrelsen vilka rutiner som gäller vid överlåtelse. Den som övertar Din lägenhet ska godkännas som medlem i föreningen innan inflyttning. Tillsammans med en ansökan om medlemskap ska även ett exemplar av överlåtelseavtalet lämnas till styrelsen.

Lämna kvar dessa ordningsregler till den som övertar Din lägenhet!

Utöver dessa ordningsregler gäller föreningens stadgar. Dessa ordningsregler har reviderats och beslutats av styrelsen 2024-11-05.