

BRF NEGLINGE VARV

HUR FUNGERAR DET I BRF NEGLINGE VARV?



FRÅN AVLÖPP TILL ÖVERLÅTELSE
I BRF NEGLINGEVARV

BRF NEGLINGE VARV

Styrelsen i BRF Neglinge Varv hälsar dig hjärtligt välkommen hit. Vi hoppas du kommer att trivas i vår förening och i Saltsjöbaden, om du är nyinflyttad på orten. Denna information är också en bra källa för de som redan bor här.

Styrelsen

Vi som sitter i styrelsen_neglingevarv@googlegroups.com är:

Ordförande: Åsa Preuss

Ekonomi: Martin Sundelin

Sekreterare: Barbro Lundholm

Hamnkaptan: Andreas Falkenmark

Ledamot: Ewa Höckert

Suppleanter:

Anna Gabrielsson,

Lars Uppvall,

Ingegerd Thorngren

(ansvarig för hiss, nycklar och sophantering)

För kontaktuppgifter se medlemsförteckningen på hemsidan.

Organisationsnummer: 769604-2378

Fastighetsbeteckning: Nacka Baggensudden

7:9



BRF NEGLINGE VARV

Ansvarsfördelning

På föreningens hemsida ligger ett dokument som beskriver ansvarsfördelningen mellan Bostadsrättsföreningen (BRF) och Bostadsrättshavarens (BRH)

<https://neglingevarv.se/foreningen/bygg-och-underhall/>

Avloppet

Allt avloppsvattnet samlas i en så kallad avloppsgrop under garaget, varifrån två pumpar skickar avloppsvattnet vidare till kommunens ledningsnät. Konstruktionen är känslig och föreningen har drabbats av flera dyrbara reparationer.

Det är därför viktigt att inte spola ner skräp i toaletten.

Det innebär att **trasor, polerduk, våtservetter, toalettservetter, blöjor, bomull, tamponger, tops och pads** etc. inte får spolas ner i toaletterna. **Matfett från stekning, fritering** etc. ska inte hällas ner i diskhon då det skadar pumparna och täpper till rören. Nivågivarna i avloppsgropen fungerar heller inte när det är mycket fett i avloppsvattnet. Om systemet sätts ur funktion släpps orenat avloppsvatten ut i saltsjön. Matavfallskvarn är inte tillåten.



Bostadsrättsinnehavaren ansvarar för rensning av avlopp och vattenlås.

Här ser man hur man gör

Golvbrunn https://www.youtube.com/watch?v=Gwb_hxGitds

Vattenlås badrum <https://www.youtube.com/watch?v=Q1SQBcXwO5Q>

Vattenlås kök <https://www.youtube.com/watch?v=oyNFfSXBFYo>



Det har delats ut trattar som man kan montera på en PET-flaska där man kan hälla stekfett mm. Det lämnas till Östervik för återvinning.

BRF NEGLINGE VARV

Biltrafik

Biltrafiken ska begränsas i området så långt det är möjligt för säkerheten och allas trivsel. Endast nödvändig trafik för ur- och ilastning samt avlämning av rörelsehindrade tillåts. Parkeringsfickorna utanför suterrängradhusen är endast avsedda för tillfällig uppställning vid dessa tillfällen. De kan även komma till användning för hantverkare. Alla skall köra sakta (högst 10 km/h) i området och i garaget. Det gäller även motorcyklar och mopeder samt servicefordon.

Det finns två stycken kärror, en i garaget och en utanför garaget (mot sjön) som man kan använda då man handlat mycket eller ska bunkra båten mm.



Uppmana gärna hantverkare & leveranser att de i möjligaste mån bör ställa sig på parkeringen ovanför området. Hantverkare som har behov av att hämta mycket i bilen kan under ett par timmar stå på parkeringsfickorna, dock inte på andra platser på området. Den som anlitar en hantverkare är också ansvarig för att de parkerar på rätt ställe.

Brandvarnare

Enligt lag måste varje lägenhet vara utrustad med minst en brandvarnare per våningsplan.

Brandvarnarna skall vara funktionsdugliga och bör testas med jämna mellanrum.



BRF NEGLINGE VARV

Båtplatser

En av de bästa sakerna med vår förening är att vi har egen hamnanläggning, som vanligt finns ett antal regler och rutiner runt denna.



Kompletta hamnregler hittar ni här

<http://neglingevarv.se/foreningen/hamnregler/>, här kommer ett urval.

- Båten ska ägas av medlemmen eller brukas och ägas tillsammans med nära närstående.
- Båten ska vara försäkrad och försäkringsbrev (som står på medlemmen) ska skickas in varje gång det förnyas.
- Till varje bostad ges tillgång till en båtplats. Våra båtplatser på yttre bryggan rymmer normalt inte större båtar än 10 * 3,3 m, Det finns dock ingen garanti att det finns plats för båtar i denna storlek. På inre bryggan ryms normalt inte större båtar än 8*2,5 m.
- Båtplatserna fördelas årligen under våren till föreningens medlemmar. Platsens läge skall i möjligaste mån anpassas efter båttyp, båtlängd, båtbredd, vikt, manövrerbarhet, m.m. Omfördelning av platser kan därför behöva göras även under sommarhalvåret.
- Överblivna platser hyrs ut av föreningen till medlem till reducerat pris eller externt till marknadspris eller utgör gästplatser.
- Gästande båtar kan beredas plats efter kontakt med Styrelsen/Hamnkaptan om gästen kommer att ligga kvar mer än ett dygn.



Facebook

Föreningen har en grupp i Facebook där det kommer upp lite information, frågor och event mm. Gå gärna med i den.

<https://www.facebook.com/groups/880122528801881>

BRF NEGLINGE VARV



Felanmälan

Föreningen har själv hand om den tekniska förvaltningen och vi hjälps alla åt så att vi kan hålla ner kostnaderna.

Fel som berör föreningens gemensamma anläggningar, till exempel hiss, garageport, värme och varmvatten anmäls till styrelsen [styrelsen \[styrelsen_neglingevarv@googlegroups.com\]\(mailto:styrelsen_neglingevarv@googlegroups.com\)](mailto:styrelsen_neglingevarv@googlegroups.com)

Föreningens gemensamma lokaler

- **Cykelrum, barnvagnsuppställning och "vallningsbod"**



Föreningens cykelrum ligger i Terrasshuset innanför garageporten direkt till höger och är avsedd för vuxencyklar. I cykelrummet finns även en vallningsbänk för skidvård, ställ inga cyklar framför den, det går inte att komma in eller ut med sin cykel då, inte heller komma åt bänken.

I cykelrummet förvaras cyklar, inga mopeder eller andra fordon.

Utanför Terrasshusets entré till höger finns ett rum avsett för barnvagnar och barncyklar. Varken barnvagnar eller cyklar får förvaras i Terrasshusets korridorer på grund av brandsäkerhet - enligt Räddningsverkets föreskrifter!



Observera att alla cyklar ska vara märkta med ägarens namn!

BRF NEGLINGE VARV

- **Gemensamhetslokal - Snäckan**



I föreningen finns en gemensamhetslokal, Snäckan. Den är belägen i det suterrängradhus som ligger närmast vattnet och restaurangen. Lokalen bokas via föreningens hemsida.

Av hänsyn till grannar ska dörren mot sjön stängas och ev. musik dämpas kl. 22.00. Lokalen får användas följande tider (gäller även förberedelser och städning).

- Måndag till torsdag och söndagar 8.00-22.00
- Fredag och lördag 9.00-01.00 (natt mot helgdag)

Övriga regler för Snäckan finns på vår hemsida

<http://neglingevarv.se/foreningen/ordningsregler/>

- **Hobbylokal - Snickarboa**

Föreningen har ett litet arbetsrum för att underlätta arbeten med föreningens egendom. Som bonus kan rummet användas av föreningens medlemmar för mindre hobbyarbeten när det inte är upptaget av föreningsarbeten.



Regler för Snickarboa finns på vår hemsida

<http://neglingevarv.se/foreningen/ordningsregler/>

- **Övernattningslokal - Hotellet**

I föreningen finns en liten övernattningslokal, Hotellet. Den är belägen i det suterrängradhus som ligger närmast vattnet och restaurangen.

Regler för lån av Hotellet finns anslaget på föreningens anslagstavla i Terrasshuset och medföljer dessutom detta dokument. Bokas via föreningens hemsida.

Regler för Hotellet finns på vår hemsida

<http://neglingevarv.se/foreningen/ordningsregler/>



BRF NEGLINGE VARV

Flaggning

Föreningen har en egen flaggstång. Det är fritt fram att flagga både vid allmänna flaggdagar och vid enskilda högtider. Den som hissar flaggan ansvarar också för att flaggan halas.

När flaggan inte är hissad skall vimpeln vara hissad. Om man virar flagglinan några varv runt flaggstången undviker man att linan står och smäller. Flaggan finns i pumphuset bredvid flaggstången. Flaggreglementet, som kortfattat beskriver de regler som omgärdar flaggning, finns uppsatt på anslagstavlan.



Förråd

Till lägenheter och radhus hör det ett förråd. Håll sakerna inne i förråden och använd inte gångarna utanför till dina saker.

Här får man inte förvara brandfarliga vätskor eller däck enligt rekommendation från brandskyddsmyndigheten.

Det finns ett skåp på bergväggen bakom 12'an där man kan förvara sådant. Märk det, annars åker de till Östervik vid städning av förrådet,

Förvaltning

Föreningen har valt att under styrelsens ledning gemensamt sköta så mycket som möjligt själva. Det är ett gemensamt ansvar för oss alla medlemmar.

Vid behov anlitas hantverkare eller konsulter. Vissa delar är dock upphandlade såsom ekonomisk/administrativ förvaltning, trädgårdsarbete, trappstädning, snöröjning, sophämtning samt service av värmesystemen och hiss.

Ha i åtanke att styrelsen sköter föreningen på sin fritid och inte är fastighets-skötare. Styrelsen skickar ut förfrågningar ibland, så hjälp gärna till med saker som du kan så slipper vi ta in hantverkare för småsaker.



BRF NEGLINGE VARV

Förändring i lägenhet, fastighet och tomt

Vi vill påminna om att man i en bostadsrättsförening inte äger sin lägenhet, utan att medlemskapet i föreningen enbart ger rätt till boende i en viss lägenhet. Medlemmen ansvarar mot föreningen för att allt arbete utförs fackmannamässigt och medlemmen är ansvarig mot föreningen för eventuella brister. Vid större renoveringar är det bra att informera styrelsen i god tid innan och grannarna allra minst en vecka innan så att de är förberedda på eventuella störningar.

Visa hänsyn till dina grannar när du renoverar. Vid bilning eller andra mycket störande aktiviteter får arbetet utföras mellan 8 och 17 och förvarnas till grannarna i så god tid som möjligt dock senast en vecka innan utförandet. Övriga störande renoveringar bör i möjligaste mån undvikas på kvällar eller helger.

Enligt bostadsrättslagen och föreningens stadgar får inte någon väsentlig förändring i lägenheten göras utan skriftligt tillstånd av styrelsen. Det innefattar åtgärder som berör ingrepp av den bärande konstruktionen, ventilation, värme, vatten som påverkar föreningens ansvarsdel, avlopp efter vattenlås samt större förändringar av elektriska dragningar. Det gäller även installation eller ändring av eldstad och röckanal.

Vid ombyggnad av badrum & tvättstuga ska rådande branschregler följas gällande fuktskydd, säkert vatten och säker el. Företaget ska ha våtrumsbehörighet och övriga behörigheter (el & vatten) som krävs, styrelsen ska informeras om vilket företag som ska utföra renoveringen i god tid. När arbetet är slutfört ska ett våtrums-certifikat skickas till styrelsen.

Vid förändring av den bärande konstruktionen eller vid öppningar i tak för fönster eller kamin ska arbetet besiktigas av behörig besiktningsman och protokollet skickas till styrelsen.

Vid köksrenovering i 12'an är det viktigt att man inte installerar en fläkt med motor och ansluter denna till föreningens ventilation, frånluftsvärmesystemet fungerar inte då.

Förändringar som berör byggnadens yttre får inte göras utan styrelsens tillstånd och ev. bygglov från kommunen kan behövas. Tillstånd av styrelsen fordras även innan någon väsentlig förändring på tomten får göras. Föreningens hållning genom åren, har varit att behålla områdets enhetliga ursprungskaraktär.

Vid renoverings som innebär mycket damm ska insugsventilerna till frånluften sättas för så att det inte kommer damm i värmesystemet.



BRF NEGLINGE VARV

Garage och parkering

Varje lägenhet har tillgång till en parkeringsplats belägen under Terrasshuset, omflyttning kan ske om behov uppstår. Dessutom finns 4 platser i garaget (kölista). Neglinge center hyr ut platser på andra sidan Vikingavägen. Fjärrkontroll till garageporten kan beställas genom styrelsen. Öppna inte porten när den är på väg att stängas.



Vi disponerar dessutom platserna 17, 18, 19, 62, 63 och 64 som tillfälliga parkeringsplatser och dessa är endast avsedda för gäster till föreningens medlemmar. Motorcyklar eller mopeder ska av säkerhetsskäl inte parkeras på områdets gångbanor, det är ej heller tillåtet att ha dem i cykelförrådet.

Eftersom garaget är trångt uppmanas alla att ställa bilen mitt på P-platsen eller så nära väggen som möjligt. Bildäck är tillåtna att lagras innanför bilen, liksom takbox och motorcykel/moped om den ryms inom P-rutan. Tänk dock på stöldrisken och förvara gärna däck hos däckfirman.

Av brandsäkerhetsskäl och försäkringsvillkor är det inte tillåtet att förvara annat på parkeringsplatsen. Hastigheten i garaget är högst 10 Km/h. Öppna garagedörren från hissen försiktigt så att passerande fordon inte skadas!



Laddningsstationer finns på några platser i garaget, anmäl intresse för en av dessa platser om du har en elbil eller hybridbil.

Hemförsäkring

Alla medlemmar har skyldighet att ha tecknat en egen hemförsäkring. Hemförsäkringen måste inkludera bostadsrättstillägg.



Hänsyn

Visa hänsyn till dina grannar! Det innebär bland annat att undvika störande aktiviteter, hög musik etc. alla dagar klockan 22-07.

Växter ska inte planteras med tanke på att inte skymma andra grannars sjöutsikt, vare sig de finns i balkonglådor eller på marken.

Husdjur ska vara kopplade på området och ägaren ska se till att förening eller skada inte uppstår.



BRF NEGLINGE VARV

Inloggning

Ni behöver en inloggning för att komma åt vissa dokument på hemsida såsom medlemsförteckning, årsmötesprotokoll, informationsbrev mm. Föreningens webbansvarig skickar ut inloggningsuppgifter till nya medlemmar.



Man behöver inloggningen också för att boka Snäckan och Hotellet.

IMD (Individuell mätning och debitering)

Föreningen har ett elabonnemang, förbrukningen mäts per "lägenhet", varje medlem betalar in ett förskott (baserat på tidigare årsförbrukning) avstämning sker en gång per år eller vid flytt.



Internet och TV

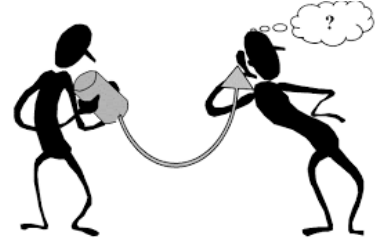
Föreningen har Tele2 som leverantör av bredband och TV. From 2020-09-01 har vi ett gruppavtal innehållande 250MB data och TV-basutbud, router och TV-box ingår. Ring till Tele2 på telefon 0775-17 17 20.



BRF NEGLINGE VARV

Maillistor

Det finns ett antal maillistor för att underlätta kommunikation inom föreningen. Vissa mailtjänster fungerar inte så bra. De boende ansvarar för att ha en mailadress som fungerar, alternativt ha en vidarebefordran så att det fungerar. Webbansvarig uppdaterar mailadresser i listorna.



Följande maillistor finns:

styrelsen_neglingevarv@googlegroups.com

nyckelansvariga_neglingevarv@googlegroups.com Snäckan & Hotellet)

hamnkaptan_neglingevarv@googlegroups.com

medlemmar_neglingevarv@googlegroups.com Till alla medlemmar i föreningen

12an_neglingevarv@googlegroups.com

radhusen_neglingevarv@googlegroups.com

Markiser

För att det ska vara enhetligt i området skall följande färger användas. Profilerna ska vara silverfärgade och nedre kanten ska vara rak på de markiser som beställs nya.



Terasshuset (vitt)

PARA färg 84

Tegelröd Tempotest

Båthusen (röda)

Grön Tempotest PARA färg 5

Suterrängradhusen (röda)

Grön Tempotest PARA färg 5

Grändhusen (gröna)

Grå Tempotest PARA färg 79

BRF NEGLINGE VARV

Medlemsinfo

Styrelsen informerar medlemmarna med informationsbrev med en oregelbunden intervall, oftast efter styrelsemöten. Mejl skickas ut om vi behöver sprida någon information mellan informationsbreven.



Nycklar



Föreningen behöver ha tillgång till nyckel till de boende. Dessa kommer självklart bara att användas i absoluta nödfall såsom brand, vattenläcka eller liknande. Nycklarna förvaras i ett kassaskåp på ett ställe som bara styrelsen har tillgång till. Förvaringen av lägenhetsnycklar är godkänd av alla försäkringsbolag. Kontakta någon i styrelsen för att lämna in din nyckel.

Om vi inte kommer in i bostaden när det är nödvändigt kommer en låsmed kontaktas och lägenhetsinnehavaren får stå för kostnaden.

Kopiering av nycklar görs hos Nacka Lås & Larm och kräver intyg från föreningen, kontakta nyckelansvarig i styrelsen.

Sopor



Föreningen tillämpar källsortering. Alla uppmanas därför att hantera sina sopor på ett miljömedvetet och sanitärt sätt enligt de skyltar som sitter ovanför varje kärl i sophuset! Hushållssopor slängs i det nedre sophuset -. Det finns även kärl för plastförpackningar, pappersförpackningar, kartong, tidningar, glas, metall, mindre elavfall, batterier, trädgårdsavfall och mindre grovsopor. Mer information om sopsortering finns i detta [dokument](#). Det finns en detaljerad sorteringsguide [här](#)

BRF NEGLINGE VARV

Nu finns en tratt för att underlätta uppsamlingen av överbliven matolja hos alla hushåll enligt medföljande instruktion.



Kartonger trycks ihop för att ta så liten plats som möjligt, eftersom vi betalar efter volym.

Mindre grovsopor slängs i behållarna i det övre sophuset. Större grovsopor eller en stor mängd ska i stället köras till återvinningscentralen i Östervik. Observera att miljöfarligt avfall också ska köras till återvinningscentralen. Information om öppettider etc. finns på Nacka kommuns hemsida, www.nacka.se!

<https://www.nacka.se/nackavattenavfall/avfall/lamna/kretsloppscentraler/>



Trädgårdsskötsel och städdagar

Föreningen eftersträvar att området sköts enhetligt. En trädgårdsentreprenör klipper därför alla gemensamma gräsytor samt alla häckar. På städdagarna höst och vår sköter medlemmarna om de gemensamma ytorna. Egna gräsmattor klipps av respektive bostadsrättsinnehavare.



Föreningen anordnar två städdagar i området, en på våren och en på hösten, för att skapa gemenskap och för att hålla nere föreningens kostnader. Det är angeläget att ta ett gemensamt ansvar för de allmänna planteringarna även under övrig tid.

RDF NEGRINGE VARV

Vattendebitering

Medlemmar i båthusen, grändhusen och suter-rängradhusen har ett fribelopp som ingår i avgiften, överstiges den så blir man debiterad.

Medlemmar i Terrasshuset betalar för förbrukat vatten enligt ett fastställt procenttal i den ekonomiska planen.



Vattenskador

För att undvika vattenskador är det viktigt att de som bor i "radhusen" stänger av inkommande vatten om man är borta mer än ett par dagar, då det inte finns några golvbrunnar i tvättstugan så har det orsakat vattensskador när pannan har sprungit läck.



Värmepannor i "radhusen"

Radhusen har värmepannor som föreningen ansvarar för, under förutsättning att man har skött om sin panna enligt instruktioner.

Medlemmarna måste sköta sin värmepanna. Det innebär att man ska kolla vattentryck, hålla droppkoppen ren, göra rent partikelfilter och luftfilter med regelbunden intervall. För de som har Bosch EW3000 finns instruktioner på vår hemsida, övriga hittar informationen i manualerna som följde med pannan.



Har man problem med sin panna beställs service genom styrelsen, bokar man själv får man stå för kostnaden.

BRF NEGLINGE VARV

Värme i "terrasshuset"

Terrasshuset har en stor värmepanna i källaren. I avgiften ingår ett fribelopp, överstiger den totala förbrukningen för alla boenden fribeloppet så debiteras kostnaden i den ekonomiska planen fastställda procentsiffran för varje lägenhet.

Ytterligare information

Det finns en boendepärm som hör till varje bostad, denna bör ni ha fått från föregående bostadsrättsinnehavare, och skall lämnas till köpare vid försäljning. Vissa dokument i denna pärm är ersatta av dokument som ligger på vår hemsida eller finns i detta dokument, det är dessa dokument som gäller över boendepärmen.

Överlåtelse och pantsättning

Föreningens ekonomiske förvaltare tar ut en avgift både för överlåtelse och för pantsättning. Överlåtelseavgiften är 2,5 % av basbeloppet och betalas av den som köper bostadsrätten. Pantsättningsavgiften är 1 % av basbeloppet per pantförskrivning.