

## **Information till boende i Brf Verdandigården, 2017-11-19**

Detta dokument har tagits fram i syfte att informera dig som medlem i Brf Verdandigården om vår förening, fastigheten och de regler som finns. Dokumentet uppdateras vid behov och alla medlemmar i Brf Verdandigården uppmanas att läsa igenom dokumentet eftersom ny och viktig information kan finnas.

### **Kontakt med Styrelsen**

Namn på styrelsemedlemmar och telefonnummer finns anslagna i trapphusen. Vid mindre brådskande ärenden och om Du har frågor eller synpunkter kan du även skicka e-mail till [brf.verdandigarden@gmail.com](mailto:brf.verdandigarden@gmail.com)

### **Medlemskap**

Beslutas av Styrelsen. Först när du är antagen som medlem är lägenhetsköpet fullbordat. Mäklaren ser till att skicka kopia av kontraktet till styrelsen. Gör du upp affären privat måste du ordna detta själv. Även vid arvskifte, gåva etc måste mottagaren godkännas som medlem i föreningen. Ansökan och kopia av kontrakt/gåvobrev/arvsskifte/bouppteckning lämnas till föreningens ordförande.

### **Ansvar för lägenheten**

Som bostadsrättshavare är du ansvarig för lägenhetens inre skick. Föreningen har inte någon inre reparationsfond, utan du får själv ansvara för underhåll av t ex lägenhetens ytskikt, köks- och badrumsinredning, fönsterglas, inner- och ytterdörrar.

Samråd ska sökas med Styrelsen innan större renoveringar eller förändringar av lägenheten påbörjas. Vissa förändringar kan kräva byggnadslov eller är sådana att de endast får utföras av auktoriserad hantverkare. Ett exempel på detta är badrumsrenoveringar. Aktuella regler och råd kan hämtas på [www.gvk.se](http://www.gvk.se) eller fås från Styrelsen.

Köksfläktarna är anpassade till fastigheternas gemensamma ventilationssystem och endast fläktar anpassade till sådana system får installeras. Kontakta därför Styrelsen innan köksfläkten byts ut.

Styrelsen rekommenderar föreningens medlemmar att teckna ett bostadsrättstillägg till hemförsäkringen.

### **Andrahandsuthyrning**

Andrahandsuthyrning kan i enlighet med föreningens stadgar beviljas vid exempelvis tidsbegränsat arbete/studier på annan ort och medges med max ett år i taget.

All andrahandsuthyrning måste i förväg beviljas av Styrelsen, det gäller även uthyrning inom familjen.

Ansökan med en kopia av hyreskontraktet lämnas till föreningens ordförande.

Vid godkänd andrahandsuthyrning tas en avgift ut som omfattar hela perioden som angivits i ansökan.

## **Allmän hänsyn**

För allas trevnad bör du visa hänsyn till dina grannar så att dessa inte störs nattetid mellan 22:00 och 07:00 eller på helgens förmiddagar.

Spara bullriga reparationer till dagtid på vardagar. Sätt gärna upp information i trapphuset när du renoverar, vilken lägenhet, var du kan nås (telefonnummer) och hur länge renoveringen kommer att pågå.

## **Gården**

På gården finns en lekplats för föreningens och gästande barn. Det finns några grupper med trädgårdsmöbler.

Vill du grilla eller ha en mindre fest på gården går det naturligtvis bra, förutsatt att normal hänsyn tas till övriga boende, så att dessa ej störs. Nattetid, efter kl 22:00 skall det vara lugnt på gården.

Vid grillning använd alltid grillplatsen även om du har egen grill. Lämna aldrig grillen obevakad. Det är inte tillåtet att grilla på balkonger eller egen altan/uteplats.

## **Nycklar**

Extra nycklar kan fås genom kontakt med Styrelsen som ombesörjer tillstånd till kopiering hos Certego där du själv sedan betalar och hämtar nyckeln.

Certego har jourverksamhet vad gäller låsöppning, telefon 018-56 90 00. Låsöppning utförs på lägenhetsinnehavarens bekostnad.

## **Porttelefon**

Porttelefon är kopplad mot det telefonnummer som angivits av respektive lägenhetsinnehavare. När besökare ringer upp på porttelefonen presenteras, för de som har presentatör, följande telefonnummer 018-107311. Du svarar och samtalet kopplas upp och du kan tala med besökaren. Du öppnar genom att trycka på **5** på telefonen och samtalet bryts och porten öppnas.

Den som har IP-telefoni kan behöva kontakta respektive leverantör och begära tilläggstjänst för att det ska fungera.

Då någon i fastigheten öppnat grind/port lyser en röd lampa på displayen. Så länge denna röda lampa lyser på displayen går det inte att använda porttelefonen.

Då besökare passerat via en grind så måste besökaren ringa upp igen vid entrén för att komma in i port som finns innanför staketet. Öppningsproceduren får upprepas.

Undantag är Salagatan 37 där både grind och port öppnas via porttelefonen vid grinden. Separat porttelefon finns dock även vid porten innanför grinden.

För frågor, felanmälan och ändring av telefonnummer kontakta Styrelsen alternativt skicka mail till [brf.verdandigarden@gmail.com](mailto:brf.verdandigarden@gmail.com)

## **Portkoder**

Portkod kan användas i de portar som vetter in mot gården. Koder lämnas ut i särskilt informationsbrev men kan även fås av Styrelsen.

## **Nyckeltaggar**

Tre nyckeltaggar har lämnats till varje lägenhet. Taggarna är individuellt programmerade för respektive lägenhet och kan användas i samtliga portar och i grindarna mot Norrtäljegatan och Salagatan.

För inpassering hålls nyckeltaggen upp mot den blå lampan på porttelefonen och dörren låses upp.

Önskas fler nyckeltaggar kan dessa beställas via Styrelsen för 100 kr per tagg.

Borttappad nyckeltagg ska anmälas till Styrelsen så snart som möjligt så att den kan avprogrammeras och därefter ej kunna nyttjas av obehörig.

## **Tillträde till lägenheten**

Ibland kan föreningen behöva tillträde till bostadsrättsinnehavarnas lägenheter, exempelvis vid reparation, syn eller underhållsåtgärder som vidtas för fastigheten.

Föreningen har rätt till tillträde till lägenheterna även mot bostadsrättsinnehavarnas vilja men allt eventuellt tillträde till lägenheterna sker naturligtvis i möjligast mån genom samråd med de boende och alla eventuella olägenheter hållas till ett minimum.

## **Fastighetsskötsel**

Fastighetsskötaren är här några timmar per dag och har främst ansvar för gemensamma utrymmen och renhållning och skötsel av gården. Fastighetsskötaren kan hjälpa medlemmar med vissa mindre arbeten vilka bekostas av den enskilde.

Kontakt med Fastighetsskötaren kan ske på telefon 018-12 55 38. Fastighetsskötaren tar även emot meddelanden i brevlådan vid infarten till garaget.

## **Automatiska dörröppnare**

Kommunens bostadsanpassning ansvarar för automatiska dörröppnare i fastigheten.

## **Åtgärder vid fel på fastigheten (utanför den egna lägenheten)**

- Enkla fel vilka kan vänta till nästa vardag, lämna meddelande hos Fastighetsskötaren enligt *fastighetsskötsel* ovan.
- Enkla fel vilka behöver åtgärdas snabbt, kontrollera om Fastighetsskötaren finns kvar eller kontakta någon i Styrelsen. Exempelvis säkringar som behöver bytas i elskåpen.
- Allvarliga fel: Ring lämpligt journummer, se *Journummer vid allvarliga fel* nedan eller anslag i trapphusen.

## **Journummer vid allvarliga fel**

Vid allvarliga fel (VVS, El & Glas) som inte kan vänta, ring Bravidajouren på tel. 018-10 04 10.

För akuta problem med hissar, ring KONE Hissar tel. 0771-50 00 00.

## Löpande information

Viktig information som rör fastigheten eller lägenheterna anslås av Styrelsen i trapphusen samt på föreningens hemsida [www.brfverdandigarden.weebly.com](http://www.brfverdandigarden.weebly.com)

## Brandsäkerhet

Vid brand är det larmnumret **112** som gäller men det finns en rad förebyggande råd och regler för vår förening:

- Alla lägenheter skall ha fungerande brandvarnare.
- I trappuppgångar och korridorer får inget brännbart material förvaras eller annat material som kan försvåra eller begränsa utrymning. I källarplanet i varje trapphus finns låsbart (lägenhetsnyckel) utrymme för barnvagnar.
- Brandfarligt material får inte förvaras i garaget, se vidare under punkten *Garage* nedan.

## Sopor

Soprum finns i anslutning till varje trappentré med separat ingång. Brännbara sopor kastas i soprummet som hör till den egna entrén. Anslag för sortering av övriga sopor finns anslaget i trapphus samt i respektive soprum.

Glasigloor för glasåtervinning samt behållare för returpapper finns på gården vid Salagatan 37. Undvik att slänga glas mellan 22 och 07 och tidiga helgmornar.

Container ställs upp på gården 1-2 gånger per år, tid för detta anslås i trapphusen och på hemsidan.

## Cykelförråd

Det finns ett stort cykelförråd i källarplanet, Norrtäljegatan 3. Mindre cykelförråd finns på ytterligare ett antal ställen i källaren.

## Förråd

Ett lägenhetsförråd finns till varje lägenhet. Förråden ligger i källaren och är märkta med lägenhetens nummer. Du ansvarar själv för lås, städning och försäkring. Endast de som har förråd i samma lokal har nyckel till detta utrymme. På grund av stöldrisk har föreningen så få nycklar som möjligt i omlopp varför varje lägenhet endast har en nyckel till respektive förråd.

Föreningen har ytterligare ett mindre antal förråd/lokaler i fastigheten vilka kan hyras av medlemmar. Kölista till dessa finns hos Styrelsen. Vid tilldelning och kontraktsskrivning av förråd/lokal uttas en upplåtelseavgift. Avgiften är för närvarande 500 kronor och skall täcka kostnader för nyckelhantering och kontraktsskrivning.

## **Tvättstugor**

Det finns två tvättstugor belägna i källarplanet, en i Norrtäljegatan 3 B och en i Salagatan 35 B. Varje lägenhet har ett tvätt-lås med lägenhetsnummer för att boka tid på bokningstavlan innanför dörren på respektive tvättstuga. Tvättider framgår av bokningstavlorna. För allas trivsel följ instruktion om städning av tvättstugorna. Lås dörren till tvättstugan då du lämnar den.

## **Bastu**

Bastu finns i källarplanet Norrtäljegatan 3 A. Tider bokas på bokningslista vid dörren. Regler för bruk av bastun finns anslagna utanför bastun. Bastun får ej nyttjas efter kl 22:00.

## **Gästrum**

Ett gästrum med 2 sängar, relax-rum och toalett finns i källarplanet vid Norrtäljegatan 3 A.

Medlem i föreningen kan boka gästrummet. Tider bokas på bokningslista vid dörren. Rutiner för att få tillgång till nyckel finns anslagna vid bokningslistan. Max 2 nätter i rad får bokas. Den som utnyttjat gästrummet ansvarar för att städning utförs.

Tillgång till dusch finns i bastun och bokas genom att bastun bokas, se ovan *Bastu*.

Den som nyttjar gästrummet uppmanas att alltid kontrollera utrymningsvägar.

## **Hobbyrum**

I källarplanet Salagatan 37 finns det ett större utrymme som kan bokas av medlem i föreningen. Här finns bord, stolar och viss köksutrustning, porslin och bestick m m. Kontakta Styrelsen om Du vill låna nyckel. Nattetid efter kl 22:00 skall det vara lugnt i hobbyrummet.

## **Snickarbod**

I källarplanet på Salagatan 35 A finns det ett utrymme där du kan göra enklare snickeri- och måleriarbeten.

## **Bredband**

I varje lägenhet finns ett uttag för bredband. Vill du ansluta dig till föreningens bredband kopplar du bara in din utrustning i bredbandsuttaget i väggen. Hastigheten är 1000/1000 Mbit/s och ingår i avgiften.

Föreningens operatör Alltele, [www.alltele.se](http://www.alltele.se) erbjuder är ip-telefoni och tv. Månadsavgiften för ip-telefoni ingår i avgiften till föreningen.

## **Bilar på gården**

Parkeringsförbud råder på hela gården. Bilar får bara ställas upp kortvarigt på gården för i- och urlastning. Detta gäller även för hantverkarbilar.

Observera att uppställda bilar måste kunna flyttas omedelbart för att bereda plats för uttryckningsfordon och färdtjänst m.fl.

Vid uppställning i strid med dessa bestämmelser tas avgift ut på 350 kronor per påbörjat kalenderdygn.

Observera att maximal fordonsvikt är på 2 ½ ton då innergården utgör taket till garaget.

## **Garage**

Föreningen har 73 garageplatser i ett inomhusgarage beläget under innergården. Uthyrning av garageplatser, kölista, nycklar mm sköts av Styrelsen.

För varje nytt hyreskontrakt tas en upplåtelseavgift om 1 000 kronor ut som ska täcka kostnader för nyckelhantering och kontraktskrivning etc.

Det är inte tillåtet att upplåta en garageplats i andra hand. Detaljerade regler bifogas kontraktet.

Endast ett (1) fordon i taget får parkeras på garageplatsen om inte annat framgår av hyresavtalet. Av brandsäkerhetsskäl får inget materiel förvaras på garageplatsen, undantaget en (1) uppsättning däck.

Tvättning av fordon är förbjuden i garaget

Platsen för underhåll av fordon får endast användas av föreningens medlemmar och då för enklare arbeten och bara när fordonets brukare är närvarande. Det är alltså inte tillåtet att parkera på denna plats.

Vid felaktig parkering i garaget tar bostadsrättsföreningen ut en avgift, för närvarande 350 kronor per kalenderdygn.

Förbud mot tomgångskörning råder.

Nyttjare av garaget uppmanas att iakttaga försiktighet vid in- och utfart särskilt avseende portarna, detta för att undvika skador på dessa och extra kostnader för föreningen.

Vid in- och utfart ur garaget har fordon som kommer från gatan företräde.

***Styrelsen Brf Verdandigården***