

Regler för Brf Verdandigården



Detta dokument har tagits fram av Styrelsen i syfte att informera dig som Bostadsrättshavare och medlem i Brf Verdandigården om vår förening, fastigheten och de regler som gäller.

Dokumentet uppdateras vid behov och alla Bostadsrättshavare och boende i Brf Verdandigården uppmanas att läsa igenom dokumentet.

Viktig information som rör fastigheten eller lägenheterna anslås löpande i trapphusen. Där finner du även namn på Styrelsemedlemmar och viktiga telefonnummer.

Information av allmän karaktär anslås på föreningens hemsida www.brfverdandigarden.weebly.com

Vid mindre brådskande ärenden och om du har frågor eller synpunkter skicka gärna mail till brf.verdandigarden@gmail.com

En prislista finns för avgifter vid andrahandsupplåtelse, nyckeltagg, garagenyckel, felparkering m.m. Prislista hanteras separat för att enklare kunna revideras.

Akuta fel - felanmälan vid allvarliga och akuta fel

- Vid allvarliga fel gällande VVS, El eller Glas som inte kan vänta ring: Bravidajouren tel. 018-10 04 10.
- För akuta problem med hissar ring: KONE Hissar tel. 0771-50 00 00.

Allmänna fel på fastigheten (utanför lägenheten)

- Enkla fel vilka behöver åtgärdas snabbt ring: Fastighetsskötaren 018-12 55 38 eller någon i Styrelsen. Exempelvis säkringar som behöver bytas i elskåp.
- Enkla fel vilka kan vänta till nästa vardag, lämna meddelande hos Fastighetsskötaren enligt *Fastighetsskötsel*.
- Övriga synpunkter kan mailas brf.verdandigarden@gmail.com

Allmän hänsyn

För allas trevnad bör du visa hänsyn till dina grannar så att dessa inte störs mellan kl 22-07 på vardagar och kl 22-10 på lördagar, söndagar och helgdagar.

Använd inte tvättmaskiner och torktumlare i lägenheten under dessa tider och spara bullriga reparationer och renovering till dagtid på vardagar. Se *Renovering*

Det är inte tillåtet att röka i trapphusen. Undvik även rökning på balkonger, uteplatser och nära portarna. Om du röker på gården så visa hänsyn och ta hand om fimpar och annat avfall. Kasta inte heller fimpar/snus på trottoarerna utanför föreningens hus.

Allmänna åtgärder och tillträde till lägenhet

Föreningen kan ibland behöva tillträde till lägenheterna, exempelvis vid reparation och underhållsåtgärder som vidtas för fastigheten. Föreningen har rätt till tillträde till lägenheterna även mot Bostadsrättshavarens vilja men eventuellt tillträde sker naturligtvis i möjligast mån genom samråd. Alla eventuella olägenheter hålls till ett minimum. Extra kostnader som uppstår genom att Styrelsen inte bereds tillträde till lägenheten faktureras Bostadsrättshavaren.

Planerade åtgärder som kräver tillträde till lägenheten anslås alltid innan de genomförs.

Andrahandsupplåtelse

I enlighet med föreningens stadgar kan andrahandsupplåtelse beviljas med max ett år i taget. All andrahandsupplåtelse måste i förväg beviljas av Styrelsen, detta gäller även uthyrning inom familjen.

1. Sänd skriftlig ansökan om andrahandsupplåtelse till Styrelsen och i ansökan ange motiv för uthyrningen och vilken tidsperiod som avses.
2. När du beviljats uthyrning lämna kopia av hyreskontraktet till Styrelsen.

Vid godkänd andrahandsupplåtelse tas en avgift ut av dig som är Bostadsrättshavare och omfattar hela perioden som angivits i ansökan. Avgiften är per kalenderår 10 % av prisbasbeloppet enligt Socialförsäkringsbalken (2010:110).

Vid en andrahandsupplåtelse rekommenderar Styrelsen att Bostadsrättshavare själv alltid betalar den vanliga månadsavgiften till föreningen samt har en egen hemförsäkring med bostadsrättstillägg under uthyrningsperioden.

Observera att du som Bostadsrättshavare alltid har ansvaret för din bostad samt för att föreningens regler följs.

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 skall alltid sökas med Styrelsen innan reovering eller förändring av lägenheten påbörjas.

Vissa förändringar kan kräva byggnadslov eller är sådana att de endast får utföras av auktoriserad hantverkare. Ett exempel på detta är badrumsreoveringar. Aktuella regler och råd kan hämtas på 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.

Bastu

Bastu finns i källarplanet Norrtäljegatan 3 A. Tider bokas på bokningslista vid dörren. Regler för bruk av bastun finns anslagna utanför bastun. Se även information under *Gästrum*. Bastun får användas mellan kl. 07-22.

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. Denna bekostas av Bostadsrättshavaren.
- 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.
- Källardörrarna till trapphusen och garagedörrarna är försedda med dörrstängare för att skydda trapphusen mot rökfyllning i händelse av brand. Dessa dörrar får inte blockeras alternativt ställas upp i öppet läge.

Bredband

I varje lägenhet finns ett uttag för bredband, vanligtvis ovanför ytterdörren. 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 A3, www.a3.se erbjuder även IP-telefoni och tv. Månadsavgiften för IP-telefoni ingår i avgiften till föreningen.

Dörröppnare

Kommunens bostadsanpassning ansvarar för automatiska dörröppnare i fastigheten.

Fastighetsskötsel

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

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

Förråd

Ett lägenhetsförråd finns till varje lägenhet samt en nyckel/lägenhet till förrådsutrymmet. Förråden ligger i källaren och är märkta med lägenhetens tvåsiffriga nummer. Du ansvarar själv för lås, städning och försäkring.

Föreningen har ett mindre antal förråd/lokaler i fastigheten vilka kan hyras av Bostadsrättshavare. Kölista finns hos Styrelsen. Vid tilldelning och kontraktsskrivning av förråd tas en upplåtelseavgift ut.

Förvaring av cyklar

I källarplanet finns ett antal mindre cykelförråd samt ett större cykelförråd vid Norrtäljegatan 3. Märk upp din cykel med det tvåsiffriga lägenhetsnumret och med ditt namn.

Garageplats

Föreningen har 74 garageplatser, varav två är mc-platser, i ett inomhusgarage beläget under innergården. Uthyrning av garageplatser, kölista, nycklar mm sköts av Styrelsen.

För varje nytt hyreskontrakt tas en upplåtelseavgift ut som ska täcka kostnader för nyckelhantering, fjärrkontroll och kontraktsskrivning m.m.

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 material förvaras på garageplatsen, undantaget en (1) uppsättning däck.

Platsen för underhåll av fordon får endast användas av föreningens Bostadsrättshavare och då för enklare arbeten och bara när fordonets brukare är närvarande. Det är alltså inte tillåtet att parkera på denna plats. På grund av miljöskäl är tvätt av fordon inte tillåten i garaget

Vid felaktig parkering i garaget tar bostadsrättsföreningen ut en avgift. Förbud mot tomgångskörning råder.

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

Grillning

Vid grillning använd alltid grillplatsen även om du har egen grill. Lämna aldrig grillen obevakad. Ta med dina sopor hem. Tunnan vid grillplatsen är endast för aska.

Observera att det inte är tillåtet att grilla på balkonger eller egen altan/uteplats.

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 de inte störs.

Husdjur får vistas på gården men säkerställ att de inte kissar eller bajsar där.

Nattetid, efter kl 22 skall det vara lugnt på gården.

Gästrum

Ett gästrum med 2 sängar finns i källarplanet vid Norrtäljegatan 3 A.

Bostadsrättshavare i föreningen kan boka gästrummet max 2 nätter i rad per månad. Bokning görs på bokningslista vid dörren i källarplanet. Rutin för att få tillgång till nyckel finns anslaget vid bokningslistan. I anslutning till gästrummen finns ett relax-rum samt toalett vilket används gemensamt med bastun. Tillgång till dusch finns i bastun och bokas genom att bastun bokas, se även *Bastu*.

Bostadsrättshavare som nyttjat gästrummet ansvarar för att städning utförs. Den som nyttjar gästrummet uppmanas att alltid kontrollera utrymningsvägar. Skyltar för utrymning finns uppsatta.

Hemförsäkring

Styrelsen rekommenderar föreningens Bostadsrättshavare att teckna ett bostadsrättstillägg till hemförsäkringen.

Hobbyrummet

I källarplanet Salagatan 37 finns det ett större utrymme som kan bokas av Bostadsrättshavare i föreningen och användas för mindre fester (ca 25-30 personer). Här finns bord, stolar och viss köksutrustning, porslin och bestick m.m. som kan lånas. Kontakta Styrelsen om du vill se lokalen och då du vill ha tillgång till nyckel.

Bokning sker på kalender utanför lokalen. Boka gärna 2-3 dagar så att du hinner förbereda inför festen och för att sedan ha tid att städa. Informera gärna om din planerade fest, datum, tider och namn och telefonnummer där du kan nås, genom att lappa i trapphusen.

Nattetid efter kl 22 skall det vara lugnt i hobbyrummet. Övernattning får inte förekomma i hobbyrummet.

Källsortering

Information om källsortering finns anslaget i trapphusen samt i soprummen. Avfall/sopor får inte ställas utanför sopkärlen. Kartonger ska vikas ihop/skäras upp i mindre bitar innan de läggs i sopkäret.

Glasigloor för glasåtervinning samt särskilda behållare för returpapper/tidningar respektive för plast finns på gården vid Salagatan 37.

Container för återvinning ställs upp på gården två gånger per år, tider anslås i trapphusen. Vid större mängder av "sopor" tex vid flytt, renovering, ska dessa lämnas vid återvinningscentral och inte belasta föreningens ordinarie källsorteringen.

Medlemskap

Medlemskap beslutas av Styrelsen. Skriftlig ansökan om medlemskap tillsammans med kopia av kontrakt/gåvobrev/arvskifte/bouppteckning ska lämnas till Styrelsen. Först när du är antagen som medlem är lägenhetsköpet fullbordat. Detta gäller även vid arvskifte och vid gåva. Därefter är du fullvärdig Bostadsrättshavare och medlem i föreningen.

Nycklar

Extra nycklar kan erhållas genom Styrelsen som ombesörjer tillstånd för kopiering hos Certego där du själv sedan betalar och hämtar nyckeln.

Låsöppning utförs på Bostadsrättshavarens bekostnad.

Certego har jourverksamhet för låsöppning.

Dagtid telefon 018-56 90 00 och helger/nätter telefon 020-24 00 00.

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/grinden låses upp.

Borttappad nyckeltagg skall anmälas till Styrelsen så snart som möjligt så att den kan avprogrammeras och därefter ej kunna nyttjas av obehörig. Önskas nya/fler nyckeltaggar kan dessa beställas via Styrelsen och får då bekostas av Bostadsrättshavaren.

Parkering på gården förbjuden

Parkeringsförbud råder på hela gården. Bilar får endast ställas upp kortvarigt på gården för i- och urlastning. Detta gäller även för hantverkarbilar. Orsaken är att gården har ett känsligt tätskikt mot taket på garaget.

Uppställda bilar måste kunna flyttas omedelbart för att bereda plats för utryckningsfordon och färdtjänst m.fl. Vid uppställning i strid med dessa bestämmelser tas avgift ut per påbörjat kalenderdygn.

Observera att maximal fordonsvikt är på 2 ½ ton då innergården utgör taket till garaget. Fordonsvikten gäller summan av de fordon som står på gården.

Portkoder

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

Porttelefon

Porttelefon kopplas mot det telefonnummer som angivits av Bostadsrättshavaren.

1. När besökare ringer upp på porttelefonen presenteras (för de som har presentatör) telefonnummer 018-10 73 11.
2. Du svarar och samtalet kopplas upp och du kan tala med besökaren.
3. Du öppnar sedan genom att trycka på **5** på telefonen.
4. Samtalet bryts och porten öppnas.

Dagtid kl 06-22 används ditt namn/två-siffriga lägenhetsnummer. Observera att nattetid kl 22-06 måste besökaren ringa upp via det telefonnummer som är kopplat mot "din lägenhet".

Då besökare passerat via en grind så måste besökaren ringa upp igen vid entrén för att komma in i port som finns innanför staketet. Detta gäller inte för Salagatan 37 där även porten öppnas från porttelefonen vid grinden.

För felanmälan samt ändring av telefonnummer kontakta Styrelsen eller skicka mail till brf.verdandigarden@gmail.com

Öppna aldrig för någon som du inte väntar besök av eller inte känner igen.

Renovering

Samråd skall alltid sökas med Styrelsen innan renovering eller förändring av lägenheten påbörjas se vidare under *Ansvar för lägenheten*.

Visa hänsyn till dina grannar så att dessa inte störs och genomför renovering dagtid vardagar.

När du renoverar sätt upp information i trapphuset med information om vilken lägenhet som berörs, var du kan nås (telefonnummer) och hur länge renoveringen planeras pågå. Vid extra bullriga arbeten ange vilka datum och klockslag det bullriga arbetet planeras genomföras.

Snickarboden

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

I snickarboden finns även ”readcycling” av böcker. ” Du får gärna ta/lämna en bok.

Tvättstugor

Det finns två tvättstugor i källarplanet. Norrtäljegatan 3 B och Salagatan 35 B.

Varje lägenhet har en tvätt-cylinder med det två-siffriga lägenhetsnumret att boka tid med på bokningstavla i valfri tvättstuga. Tvättider framgår av bokningstavlorna.

För allas trivsel gör ren all utrustning, töm luddlådor i torktumlarna, sopa och vid behov torka golven. Städutrustning finns i anslutning till tvättstugorna.

Är du osäker på hur du ska använda maskinerna eller hur du ska städa kontakta Styrelsen.

Lås dörren till tvättstugan då du lämnar den.

Övrigt

Styrelsen tar gärna emot synpunkter och förbättringsförslag löpande.

Mejla brf.verdandigarden@gmail.com eller ta kontakt med någon ur Styrelsen.

Styrelsen Brf Verdandigården

