

ABC för BRF ULVSÄTTRA

**Denna skrift är ett komplement till stadgarna för Brf Ulvsättra.
För att veta dina rättigheter och skyldigheter rekommenderar vi alla
att läsa stadgarna.**

Styrelsen

På anslagstavlan i entrén ser du vilka som är invalda i föreningens styrelse.

Styrelsens mailadress är brfulvsattra@gmail.com.

All post och brev till styrelsen läggs i brevlådan utanför tvättstugan.

Styrelsen i Brf Ulvsättra läser mail och tömmer brevlådan regelbundet och återkommer normalt med svar inom en vecka, svarstiden gäller frågor via styrelsens mailadress. Vid akuta ärenden, kontakta styrelsen via telefon.

Förvaltning och Fastighetsskötsel

Se anslagstavlan i entrén.

Förvaltaren (HSB) har hand om ärenden som rör månadsavgifter, hyror, betalningspåminnelser, överlåtelse, samt fakturor och uppsägning av lokaler och p-platser.

Garage, uthyrning av lokaler, p-platser, nycklar till motorvärmastolpar och lägenhetsnycklar (kopiering mm) sköts av styrelsen.

Felanmälan

Felanmälan görs till förvaltaren, se anslagstavla i entréerna.

Vid akuta fel utanför kontorstid kontakta styrelsen innan du ringer jourmontör.

Överlåtelse

Se stadgarna. Köparen ska ansöka och få medlemskap beviljat av styrelsen innan överlåtelse kan ske. Eventuell P-plats, garage eller extra förråd övertas INTE av köparen.

Andrahandsupplåtelse

"Andrahandsuthyrning". Läs mer om detta i föreningens stadgar § 47.

Ansökan om andrahandsupplåtelse lämnas alltid till styrelsen, för utan styrelsens medgivande, är det FÖRBJUDET att hyra ut i andra hand.

Från och med 2027-01-01 tas det ut en extra avgift för andrahandsuthyrning. 10% på SCB prisbasbelopp per år. Avgiften debiteras per månad.

Avlopp och stammar

Tänk på att inte hälla exempelvis olja/fett, kemikalier eller kattsand i avloppen. Torka ur stekpannor etcetera med hushållspapper.

Använd toaletten till det den är till för. Släng bomullstussar, tops och annat skräp i soporna.

Balkongen

Blomlådor på balkongen skall sitta på insidan av balkongen.

Inglasning av balkongen kräver bygglov. All kostnad i samband med inglasning bekostas av lägenhetsinnehavaren.

Det är inte tillåtet att skaka eller piska mattor och dylikt genom fönster eller från balkonger. Inte heller att spola rent balkongen så det rinner vatten ner till grannen.

All grillning på balkonger och uteplatser är ej tillåtet oavsett hur den drivs, el, gasol eller kol.

Brandfara

Användning av öppen eld är ej tillåten i trappuppgångar eller i gemensamma lokaler. Du får inte förvara brandfarliga vätskor som t.ex. bensin på din balkong eller i ditt förråd. Tänk även på att byggavfall inte bör förvaras på balkongen. Räddningsverket skärpte för några år sedan bestämmelserna kring trapphus och entréer. Detta innebär att fastighetsägaren är skyldig att se till att det går att lämna huset på ett säkert sätt. Trapphusen ska därför vara HELT fria från privata prylar så som dörmattor, pulkor, rullatorer och barnvagnar.

Som lägenhetsinnehavare har du ansvar för att ha en fungerande brandvarnare. TÄNK på att byta batteri, exempelvis till första advent varje år, samt att kontrollera brandvarnaren regelbundet. Behöver du hjälp med det? Fråga en granne! MSB, Myndigheten för samhällsskydd och beredskap, rekommenderar att man även har en 6 kilos pulversläckare och en brandfilt i hemmet.

Bredband

Vi har gruppanslutningsavtal för bredband, för aktuellt bolag kontakta styrelsen. Detta innebär att internet ingår för alla lägenheter och debiteras tillsammans med månadsavgiften.

Anslutningsavgiften för bredband betalas av den boende. Om bredbandsuttag saknas i lägenheten bekostas installation av uttag av den boende.

Brevlådorna

2 stycken nycklar ska finnas till postboxen. Dessa ska överlämnas av säljaren. Brevlådan är en del av bostaden och det är lägenhetsinnehavarens ansvar att den töms regelbundet. Önskad post ska inte placeras ovanpå postboxar.

Cyklar

I varje hus finns utrymmen i källaren avsedda för cyklar. Cyklar får inte förvaras i entrén eller på respektive våningsplan.

Fönster

Se stadgar § 35. Föreningen ansvarar endast för underhåll av utsidan av fönstret. När du tvättar dina fönster så tänk på att även göra rent fönsterblecket på utsidan.

Förråd

Till varje lägenhet medföljer ett källarförråd och till de flesta även ett matförråd. Observera att det är förbjudet att förvara brandfarliga vätskor såsom bensin i dessa. Extra förråd i varierande storlek finns i föreningen. Anmäl intresse till styrelsen som handhar eventuell kö.

Garage

Ett fåtal garage finns att hyra, för köplats till garage kontaktas styrelsen. Ingen brandfarlig gas eller vätska får förvaras i garage.

Grillning

Skor på avsedda platser mellan husen. Föreningen har grillar man kan låna. Privata grillar går bra att använda, men måste vara borta senast den 1/10 varje år.

Engångsgrillar får ej placeras direkt på gräsmatta eller på trämöbler, styrelsen ser helst att engångsgrillar INTE används pga. brandrisk och av miljöskäl.

Grillning på balkongen är förbjuden. Se kommentarer balkong.

ALLA måste beakta totala grillförbud, som kan utfärdas av myndigheterna.

Gårdarna

Dessa är gemensamma för alla som bor här. Det är viktigt att man håller en normal ljudnivå och att man städar upp efter sig, när dessa används.

Hemförsäkring

Vi rekommenderar alla våra medlemmar att ha hemförsäkring med ett **bostadsrättstillägg**.

Husdjur

Alla husdjur, även katter, ska hållas under uppsikt så de inte förorenar eller orsakar skada. Det är förbjudet att rasta djur inom bostadsområdet.

Hobbylokal

Medlemmar har möjlighet att låna ett mindre hobbyrum. Den är belägen i källarplan med ingång från baksidan Trollvägen 11.

Om du ska använda hobbyrummet för målning så var noga med att täcka golvet med papper.

Tänk på att det finns lägenheter ovanför dessa lokaler och det ska vara lugnt efter klockan 22.

Lokalen bokas hos styrelsen via mail till föreningen, brfulvsattra@gmail.com eller post i brevlådan vid tvättstugan.

Efter användning ska lokalen lämnas noggrant städad.

Hänsyn

Visa hänsyn till dina grannar alla tider på dygnet.

Låt radio, tv och musik vara underhållning för dig och inte för dina grannar.

Lägenhetsinnehavaren ansvarar för alla som vistas i lägenheten alltså även gäster.

Undvik störande aktivitet mellan 22.00-08.00

Vid användning av privata tvättmaskiner och torktumlare i lägenheterna gäller samma tider som i tvättstugan.

Rökning i gemensamma utrymmen inklusive trapphus är absolut förbjudet. Tänk även på att rökning på balkonger och uteplatser kan störa dina grannar. Ta gärna en promenad på gården istället.

Nycklar till bostaden

Till bostaden hör 3 nycklar eller fler, samt 2 nycklar till postfacket.

Det bör också finnas en nyckel till barnvagnsgaraget och en låscylinder till tvättstugan. Säljaren har här ett ansvar att det blir rätt vid överlämning av nycklar.

Vid förlust av nycklar kontakta styrelsen omgående.

Kontakta styrelsen vid beställning av nya/fler nycklar eller för om-kodning av låscylindern. Detta bekostas av lägenhetsinnehavaren.

OBS! Låscylinder får ej bytas, utan styrelsens tillstånd.

Parabol

Kontakta alltid styrelsen.

Parkeringsplatser

Föreningens parkeringsplatser är försedda med el anpassat för motorvärmare och inte för laddning av el/hybridfordon. Uthyrning, hantering av kölista samt önskemål om byten hanteras av styrelsen.

Vår förening har ett begränsat antal parkeringsplatser, boende är därför inte garanterad p-plats eller garage.

OBS! Det är varje bilägares ansvar att hålla sin parkeringsplats fri från snö så att bilen parkeras inom markerad p-plats.

Parkering på gårdarna är förbjudet, i och urlastning är tillåtet. Detta för att uttryckningsfordon alltid ska kunna komma fram.

Bommar finns vid varje infart och dessa skall hållas stängda!

Piskställning

Det är förbjudet att skaka eller piska mattor och dylikt genom fönster eller från balkonger.

Använd piskställningarna som finns placerade vid Trollvägen 17 och Trollvägen 5.

Skadedjur

Kontakta styrelsen.

Sop-och återvinningshuset

Här kan du lämna dina hushållssopor sorterade i restavfall, matavfall och förpackningar. Se sorteringsanvisningar. Du kan även lämna mindre el-avfall, batterier och ljuskällor.

I sop-och återvinningshuset får inte grovsopor lämnas exempelvis kemikalier, möbler, vitvaror och byggavfall detta ska lämnas vid kommunens återvinningsstation.

Det är lägenhetsinnehavarens ansvar att dessa regler följs av alla som lämnar sopor.

Säkerhetsdörrar och låscylindrar

Alla lägenheter är försedda med säkerhetsdörrar. Dessa står emot brand upp till 30 minuter. Ytterdörr och låscylinder är respektive medlems ansvar gällande kostnad och skötsel.

Inga dörrar eller låscylindrar får bytas utan styrelsens tillstånd.

Tvättstuga

Tvättstugan är belägen på baksidan av Trollvägen 17 där även bokningstavlan finns. Söndagar och helgdagar börjar det första passet klockan 10:00 av hänsyn till boende ovanpå tvättstugan, övriga dagar klockan 07:00.

OBS! Ett tidur bryter strömmen klockan 22:00 därefter går inte tvättmaskinens luckor att öppna.

TÄNK på att placera låscylindern i parkeringsläget högst upp på bokningstavlan om ingen ny tid bokas.

Husdjur får inte tas med till tvättstugan.

För allas trivsel följ angivna regler och tider samt städa ordentligt efter dig.

Behöver du ny låscylinder, kontakta styrelsen. Detta bekostas av lägenhetsinnehavaren.

Se också till att alla dörrar alltid lämnas låsta.

Ventilation

Utsug finns i kök och badrum dessa får inte blockeras eller ändras. Utsugen är injusterade för att kraven för ventilation ska vara uppfyllda.

Friskluftsintag finns i sovrum och vardagsrum, de ska alltid vara öppna för att ventilationen ska fungera som den ska.

Övernattningsrum

I vår förening finns ett övernattningsrum som medlemmar kan hyra till sina

övernattande gäster. Rummet är beläget på baksidan av Trollvägen 11.

I rummet finns 4 sovplatser. Det finns tillgång till wc samt kokvrå med kyl/frys.

För bokning av rummet skicka ett mail med blankett ifylld till föreningen:

brfulvsattra@gmail.com

Ange i ämnesraden att mailet avser bokning av övernattningsrum.

Ange namn, din adress, ditt telefonnummer och önskad hyresperiod.

Saknar du mail, kontakta någon i styrelsen (måndag – torsdag, klockan 17-19) för aktuella telefonnummer, se styrelseinformationen i porten.

Lägenheten får bokas högst 7 dagar i följd och max 3 månader i förväg. Dock högst en vecka/gång. För gällande hyresnivå kontakta styrelsen.

TÄNK på styrelsen kan vara bortrest, bokning med kort framförhållning kanske inte alltid fungerar.

Var aktsam om vår gemensamma förening, vårda din lägenhet, tänk på att sopsortera rätt och visa hänsyn.

Tveka inte att höra av dig om du skulle ha några frågor.

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Ulvsättra.