

Information till nya (och gamla) medlemmar i

Bostadsrättsföreningen Vanadislunden

Boenderegler: Beslut av styrelsen 2021-10-05

Röd text avser det som tillkommit eller ändrats efter 2020-11-25

Du hälsas varmt välkommen till Brf Vanadislunden!

Vi hoppas att du kommer att finna dig tillrätta och trivas i den nya bostaden.

Med denna information vill vi ge dig litet kännedom om huset, föreningen och vad som kan vara bra att veta som ny medlem. Är något oklart eller om det finns andra frågor, ta i första hand kontakt med någon av husvärdarna i respektive uppgång (enligt *Kontaktlista* som normalt skrivs en gång om året)

Organisationsnummer. Adresser

Brf Vanadislunden har organisationsnummer 769615-4322

Föreningens adress är Tulegatan 46 11353 STOCKHOLM (Postfack i 46ans entré)

Varje lägenhet har ett internt nummer (1-87). För varje lägenhets postadress gäller förutom Tulegatan 42 eller Tulegatan 46 Lantmäteriets nummer (4 siffror) vilket anges i Medlemsförteckningen och på anslagstavlorna i entréerna

Styrande dokument

Varje bostadsrättshavare har fått eller får fortlöpande senaste utgåva av följande dokument

- Stadgar (Nuvarande utgåva är daterad 2019-05-09/2020-01-16)
- Föreliggande boenderegler
- Protokoll från senaste årsmöte
- Senaste årsredovisning
- Kontaktlista
- Medlemsförteckning

För en bostadsrättsförening gäller att effektiv förvaltning förutsätter engagerade medlemmar och att styrelseledamöterna inte skall kopplas in på frågor för vilka den enskilde bostadsrättshavaren redan har tillgång till behövlig information

Spara således ovanstående dokument antingen som papperskopia eller digitalt och läs dem innan du kontaktar styrelsen om ett specifikt problem

Historik

Huset byggdes 1973 och innehöll från början 78 lägenheter, varav två byggts ihop sedan dess så att det nu är 77 lägenheter. **I september 2021 avslutades bygge av extra våningar på taket, lgh 79-lgh 87.** Fördelningen mellan lägenheterna är tämligen likartad i Tulegatan 42 och 46. Lägenhetsplanen är relativt lika med två 1:or, två 2:or, två 4:or med olika ytor, samt en 3:a i 42:an och två i 46:an. **På det nya högsta planet i 42an+46an finns det 4st 4:or eller större vilka har tillgång till takterrass.**

Dessutom finns **det i huset** lokaler i tre plan med ingång från Tulegatan 42A och Tulegatan 44. Lokalerna ingick tidigare i vår bostadsrättsförening. Under 2009 gjordes en 3-dimensionell fastighetsdelning så att lokalerna numera utgör en egen

fastighet vilken ägs av en ekonomisk förening (Tulegatan 42-44 Ekonomisk Förening). Lokalerna är uthyrda till Jensen för verksamhet med skola och daghem.

Årsstämman

Föreningens årsstämma äger rum i slutet av maj eller i början av juni, till vilken medlemmarna kallas i vanlig ordning.

Styrelse

Föreningens styrelsemedlemmar anges i *Kontaktlista*. I varje uppgång är två husvärdar utsedda (se *Kontaktlista*). Uppgiften består bl. a i att vara styrelsen behjälplig i olika angelägenheter. Husvärdarna är de som i första hand ska kontaktas. Frågor som rör ekonomi, avtal/kontrakt eller försäljningsärenden hänvisas till SBC eller Styrelsen (se *Kontaktlista*).

Fastighetsskötsel

Service och skötsel inom fastigheten (undantaget städning) sköts av Åkerlunds Fastighetsservice, dit all felanmälan ska göras (se *Kontaktlista*).

I föreningens stadgar anges gränser mellan ansvarsområden för föreningen respektive bostadsrättshavaren. Bostadsrättshavare kan avtala med Åkerlunds att utföra arbeten inom eget ansvarsområde på egen bekostnad.

I lägenheterna gjordes stambyte under 2019. Till varje lägenhet har det utdelats en manual för skötsel av våtutrymmena.

Inpasseringssystem

Vårt inpasseringssystem syftar till att i högsta möjliga utsträckning undvika att obehöriga tar sig in. Därför har vi porttelefon och ingen portkod. Porten kan även öppnas från egen telefon. Anvisningar ges i manual som har utdelats till varje lägenhet.

Vår byggnad är försedd med ett inpasseringssystem där portar och dörrar (inkl. garageportarna) öppnas med nyckelbrickor. Undantag är dubbeldörrarna och barnvagnsutrymmena i entréerna samt portarna mot husets baksida (mot altanen). För varje bostadsrätt har tidigare utdelats "gratisbrickor". Extra nyckelbrickor kan beställas hos styrelsens sekreterare och debiteras med 250 kr/bricka. Du som även hyr garageplats kan beställa fjärr-öppnare för 600 kr/styck. Om brickor förkommer skall detta meddelas till styrelsen så att brickan kan spärras för användning.

För undvikande av obehöriga i huset skall alla boende iaktta följande:

- Ytterporten får ställas upp under dagtid med villkor att den är övervakad
- Ytterporten får absolut inte ställas upp efter kl. 21.00 för att t ex. släppa in gäster.
- Se till att dörrar som passeras går igen och låses
- Släpp inte in någon via porttelefonen utan att vara övertygad om ärendet.
- Se till att ingen obehörig slinker in via portar eller garage.
-

Garage inkl. cykelparkering. Källarförråd. Barnvagnsrum

Garaget har 84 platser, i första hand avsedda för bostadsrättsinnehavare samt lokalhyresgäster. Inbrott förekommer tyvärr ibland, varför vi ber er vara vaksamma på sådant som inte verkar stå rätt till. Detta gäller särskilt kvälls- och nattetid. Stanna gärna till med bilen nedanför rampen och invänta att garageporten stängs så att ingen obehörig smiter in. Undvik vid utkörning att hänga på framförvarande bil så att ni kan bli stående i dörrläget! Vid utfart skall ni lämna företräde till den som kör in.

Bostadsrättshavare kan hyra 1 garageplats per lägenhet till internhyra som (i november 2020) är 1154 kr/månad utan att moms behöver betalas. Det är även tillåtet att hyra ytterligare 1 plats per lägenhet till familjemedlem som både är folkbokförd och bor i lägenheten. Hyresbelopp sätts som marknadspris utan moms.

Parkerad bil skall tillhöra bostadsrättshavare eller familjemedlem, vara skriven på rörelse som är registrerad på Tulegatan 42-46 eller vara "förmånsbil". I det senare fallet krävs uppvisande av intyg från arbetsgivare. För samtliga fall krävs anmälan av bilens registreringsnummergegarage till styrelsens garagehandläggare (i november 2020 Lars Ågren). Andrahandsuthyrning är inte tillåten...

(Anmärkning: Normalt är det kö till garageplats)

Städning: Torrsopning respektive högtrycksspolning, sker med olika intervall. Aviseras i tid genom anslag. Under tiden som städning pågår ska bilen köras ut ur garaget.

Cykelställ är placerade i garaget dels intill ingångarna dels i de tidigare soprummen. Det blir trevligast för alla om cyklar enbart står i ställen. Barncyklar kan dock placeras i "döda ytor" intill cykelställena.

Källarförråd finns på plan -2 och -3, med respektive lägenhetsnummer ovanför förrådsdörren. **Varje förrådsinnehavare ansvarar för att förrådet är märkt med lägenhetens internnummer (1-87).**

I vardera entrén finns barnvagnsrum för förvaring av barnvagnar och kälkar. I mån av plats kan även skidor förvaras där. Övrig förvaring är inte tillåten.

Tvättstugor

I både 42:an och 46:an finns tvättstuga på plan -1, därtill även ett dammsugningsrum med vibrator och sug för t.ex. mattor, samt tvättlinor för dem som vill hängtorka sin tvätt. Tvättstugan bokas på kalenderlistan i respektive tvättstuga. Dag, tid och lägenhetsnummer antecknas. Vi har 4 timmar som längsta bokningstid i följd. Bokad tid förfaller efter 1 timme om tvättstugan inte tagits i anspråk dessförinnan. Befintliga föreskrifter (se anslag) ska efterkommas.

Det åligger var och en som använder tvättstugan att rengöra alla maskiner: tvättmaskin, centrifug, torkskåp, torktumlare och dess filter (två filter i 42:an), därtill tvätttho och golv. Stora mattor eller annat skrymmande och tungt får inte köras i maskin eller centrifug. Om centrifugen kommer i obalans och slår, stäng genast av den och packa om tvättgodset, annars finns det risk för skador med kostsamma reparationer som följd.

Anmärkning: Tvättstugorna har renoverats under 2020

Motionsrum, bastu och dusch

Dessa finns i uppgång 46 (plan -2). För att komma dit från uppgång 42 måste förrådet på plan -2 passeras.

För motionsrummet gäller också bokning på kalenderlista med tid och lägenhetsnummer.

Efter användning skall lokalerna lämnas i åtminstone det skick de hade före användningen.

(Kommentar: Styrelsen planerar upprustning 2022 av bastu och dusch)

Sophantering

Sopnedkasten är plomberade. Ingen hämtning av tidningar, returpapper, grov-, el- eller farligt avfall görs i fastigheten.

Eftersom huset delvis disponeras av fastigheten VILAN 25 (Balder/Jensen) passeras garaget vid transport av deras sopkärl. Tyvärr spills det ofta en del speciellt vid ett soprum som är beläget omedelbart intill ingång till 46an från garaget (plan-3). I garageinfarten kan det finnas sopkärl även från grannfastigheten Brf Vilan 1820 (Frejgatan 18-20). Garageinfarten ägs av Vilan 1820. Vi har servitut för att kunna köra in och ut ur garaget, men kan inte hindra Vilan 1820 från att tillfälligtvis placera sopkärl i garageinfarten.

Hushållsavfall (matrester) lämnas i soprum i garaget plan -3, beläget vid utfarten. Nyckelbricka (samma som för portar) behövs för att komma in i soprummet.

Bostadsrättshavare ansvarar själva för borttransport av övrigt avfall

- Byggnadsmaterial, kasserade möbler och vitvaror. Vanadisbergets anläggning tar emot en hel del grov-avfall (men inte allt)
- Övrigt avfall sorteras enligt källsortering och lämnas till återvinningsstation. Tidningar, kartonger, ölburkar, glas och batterier kan för närvarande även lämnas till sopcontainer i hörnet av Frejgatan-Tulegatan)
- Bilbatterier, lysrör, målarfärg och annat miljöskadligt lämnas till miljöstation för farligt avfall eller till den mobila miljöstationen vars turlista återfinns på www.stockholm.se/mobila.

Hushållsel

Brf Vanadislunden har ett avtal med elkraftbolag som täcker samtliga lägenheter. Därmed blir nätagiften låg per lägenhet. Elförbrukningen mäts 1 gång per år (**1 augusti, ändrat från den 1 februari**). Varje lägenhet debiteras varje månad med en elavgift à-conto. Efter mätningstidpunkten debiteras eller krediteras skillnaden mellan kostnaden för verklig förbrukning och à-conto-beloppen. För närvarande är den interna elavgiften 1,40 kr/kWh varav 0,28 kr/kWh utgörs av moms. **Som elpriserna utvecklas under 2021 finns det risk för höjning av elavgifterna.** Den som vill kontrollera sin egen elförbrukning uppmanas att kontinuerligt göra egna avläsningar av elmätaren, d v s speciellt den 1 februari och inför ev. försäljning av lägenheten.

Kabel-TV/Bredband

Brf Vanadislunden har avtal med Telenor/ Ownit om grundutbud. Ytterligare tjänster kan köpas som tilläggstjänster från dessa bolag av den bostadsrättshavare som så önskar (d v s utan Brf som mellanhand)

Diskmaskin och egen tvättmaskin

Det är inte tillåtet att ansluta egen utrustning till fastighetens vatten-och avloppssystem på sådant sätt att det kan uppstå skada. Skador kan bland annat uppstå genom så kallade tryckslag/tryckstötar. Plötsligt hårda slag i vattenrören kan uppkomma när en diskmaskin eller tvättmaskin slår av och på vid tappning av vatten. Tryckslagen kan bli så häftiga att de motsvarar ett klubbslag på vattenrören. Det kan bli skador på rörskarvar och anslutningar med åtföljande vattenläckor. Bostadsrättshavare som utfört eller låtit utföra aktuella installationer blir ekonomiskt ansvariga för konsekvenser av skadorna.

Bostadsrättshavare ansvarar således för att apparater ansluts till fastighetens system på ett sätt som inte åstadkommer skador på föreningens egendom.

Medlemsförteckning

Uppdatering sker en gång om året, blankett för detta delas ut under andra kvartalet. Det är av stor betydelse att samtliga uppgifter fylls i för att vederbörande ska kunna nås i en akut situation, vilket har förekommit.

För den som önskar att inte finnas med på den officiella förteckningen med något/några telefonnummer finns särskild ruta att kryssa för på blanketten. Dessa inofficiella nummer uppges då endast för styrelse och husvärdar.

Hemsida

Föreningen har egen hemsida (för närvarande dock med delvis föråldrad information)
www.vanadislunden.bostadsratterna.se

Stopp i avlopp

Det är **absolut förbjudet** att spola ner annat i toaletten än vad den är avsedd för! Främmande föremål kan förorsaka större stopp med översvämning i hela våningsplanet som följd.

Brandvarnare. Rökning. Grillning på balkonger och altaner

Brandvarnare är monterade i korridor-taket på varje plan och i varje lägenhet. Bristande funktion hos brandvarnare (även i lägenheter) anmäls till fastighetsförvaltaren. Rökning är förbjuden i hissar, trappor, korridorer samt i övriga gemensamma utrymmen. Enligt lag kan Föreningen inte förbjuda rökning på gatan intill huset eller på balkonger. Vi vill dock kraftigt uppmana de boende att inte röka på gata/balkong för att undvika att röklukt utifrån tränger in i andra lägenheter. Det är inte tillåtet att grilla (inte heller med el) på balkonger eller altaner. På taket är det dock tillåtet för de 4 lägenheter som har egen entré till taket.

Uthyrning i andra hand

Detta är inte tillåtet utan att man dessförinnan har inhämtat styrelsens **skriftliga** godkännande. De regler som gäller finns beskrivet i lag och i föreningens stadgar. För frågor hänvisas till styrelsen. Styrelsen har enligt lag rätt att ta ut särskild debitering av den som hyr ut sin lägenhet i andra hand (Per år max 10 % av gällande prisbasbelopp)

Bostadsrättshavare ansvarar gentemot föreningen för sin andrahandshyresgäst, däribland att andrahandshyresgästen får del av gällande "Boenderegler". Märk också att vid andrahandsuthyrning till icke svensk-språkig andrahandshyresgäst ansvarar bostadsrättshavaren för att information som ges av styrelsen översätts till andrahandshyresgästen!

Det blir ibland nödvändigt med inspektion av lägenheterna. Bostadsrättshavaren ansvarar för att andrahandshyresgästen medger tillträde till lägenheten i sådana fall

Ändringar i lägenheten

Vårt hus har en stomme av platsgjuten betong. Stommen är stark men har den nackdelen att buller sprider sig i princip i hela huset. När bostadsrättshavare avser att utföra störande ombyggnadsarbeten finns risk att undervisning och förskoleverksamhet i Jensens lokaler blir störda. Detta medför att kraven är högre ställda på hur renoveringar skall genomföras än vad som är fallet för andra byggnader. Föreningen har under 2019-2020 blivit tvungen att betala skadestånd till Jensen/Balder för sådana störningar av stambyte och takbygge. Jensen/Balder kan alltså komma att kräva skadestånd av enskild bostadsrättshavare eftersom Jensen måste uppfylla gällande myndighetskrav för undervisningsverksamhet vilka är stränga. Eventuella skadeståndskrav från Balder/Jensen riktas i så fall direkt mot bostadsrättshavaren utan att gå genom styrelsen.

Det ankommer alltså på varje bostadsrättshavare att noggrant planera sin renovering och tillse att bullernivåer, arbetstider, myndighetskrav mm åtföljs.

Om du avser att ändra/bygga om i lägenheten, måste dessförinnan styrelsen kontaktas för besked om vad man får respektive inte får göra. Ansökan skrivs på särskild blankett som bifogas. Se även föreningens stadgar. Observera särskilt att det för ändring i bärande betongstomme krävs skriftligt godkännande av styrelsen. Tänk på att det kan krävas bygglov från myndigheter! Intyg om behörighet krävs för vissa arbeten. Besiktningsprotokoll, intyg och övriga handlingar skall redovisas för styrelsen. Bostadsrättshavaren skall trots denna redovisning behålla berörda dokument. (Nödvändiga vid ev. framtida skador för att kunna visas upp gentemot försäkringsbolag). Styrelsen skall beredas tillfälle att besiktiga arbetena.

Ursprungliga parkettgolv har goda egenskaper beträffande stegljudsisolering. Du får inte ändra parkettgolvet utan skriftligt tillstånd från styrelsen.

Tänk på att respektera dina grannar om arbetena kommer att orsaka störningar och förvarna dem i god tid genom anslag i hissen med angivande av kontaktuppgifter samt så specifika störningstider som möjligt. **Detta gäller även fester.**

"Mycket störande" arbeten såsom bilning eller borrar i betong tillåts enbart vardagar mellan 09:00 och 17:00. "Mindre störande" arbeten (t. ex. borrar av enstaka hål med diameter högst 5mm) får utföras måndag-torsdag 08:00-20:00, fredag 08:00-17:00 och lördag-söndag 10:00-15:00 (gäller även helgdag och

helgdagsafton). Anslag måste sättas upp med information om och när störande arbeten skall utföras. Information skall också finnas om vem man kan kontakta samt vem som utför arbetet.

När det gäller fester skall också anslag sättas upp vem som har festen samt kontaktinformation. Störande ljud får ej förekomma efter kl 23.00.

Försäljning av bostadsrätt

Bostadsrättshavaren ansvarar för att kontaktad mäklare får de styrande dokument vederbörande behöver för försäljningen (t ex stadgarna, senaste årsredovisningen, senaste årsmötesprotokollet och föreliggande boenderegler).

Styrelsen godkänner delning av bostadsrätten till flera bostadsrättshavare. Minsta andel skall vara 10%

Nuvarande styrelse har som policy att inte godta juridisk person som bostadsrätthavare. Styrelsen kontaktas i god tid före försäljning så att representant för styrelsen kan ha möjlighet att besiktiga lägenheten. Bostadsrättshavaren skall (även om det har utförts av en tidigare bostadsrättshavare) till köparen överlämna handlingar beträffande utförda arbeten (inkl. intyg om behörigheter för entreprenörer och leverantörer). En bostadsrättshavare kan i vissa fall bli skadeståndsskyldig gentemot en bostadsrättsförening för felaktigt utförda arbeten även efter det att bostadsrätten överlåts.

Bostadsrättshavaren skall till köparen överlämna de manualer som finns avseende skötsel av lägenheten (För närvarande "Egen telefon för öppnande av porten" och "Skötsel av våtutrymmena")

Bostadsrättshavaren skall till köparen överlämna nyckelbrickor, nycklar till egen dörr samt nycklar till port +gårdsaltan +barnvagnsrum

Bostadsrättshavaren skall anmäla vilka nyckelbrickor (numrerade) som avses bli överlämnade till köparen. Extra uttagna brickor som tidigare beställts och som debiterats bostadsrättshavaren skall överlämnas till köparen utan återbetalning från styrelsen.

Anmälan om förkomna brickor skall (om det inte gjorts tidigare) lämnas till styrelsen. Bostadsrättshavaren skall också ha genomgång i huset med köparen och därvid visa lägenhetsförråd, soprum, dörrar till altanen, motionsrum, tvättstugor med torkrum samt funktion för inpassering i entrédörrar och garage. Avräkningen av el-debiteringen är en fråga enbart för säljaren (=bostadsrättshavaren) och köparen. Den fastställs lämpligen vid kontraktsskrivande mellan köpare och säljare. Föreningen debiterar "lägenheten" utan beaktande av om ägarförhållandena skiftat under året. (Mätaravläsning vid överlåtelsedagen görs av säljare/köpare. Säljaren ansvarar för att mätning gjorts **den 1 augusti** före skiftesdagen och säljaren ansvarar för att mätning görs **den 1 augusti** efter skiftesdagen). Vid överlåtelsen skall bostadsrättshavaren till köparen överlämna de "styrande dokument" som anges i tidigare text.

Styrelsen har rätt att behandla frågan om utträde resp. inträde i föreningen först sedan bostadsrättshavaren överlämnat begärda handlingar samt haft genomgång med köparen.

Bostadsrättshavare som även hyr garageplats får inte rätt att behålla garageplatsen efter utträde ur föreningen. Ev. extra beställd fjärr-öppnare till garaget skall återlämnas till styrelsen

Respektera andra som du själv vill bli respekterad!

VÄLKOMMEN TILL Brf VANADISLUNDEN