

Innehåll

BRA ATT KÄNNA TILL	4
Felanmälan	4
Om proppen går	4
TV	4
Bredband	4
Stadgar	4
UTRUSTNING AV BOSTAD	5
När behövs styrelsens tillstånd?	5
VAD ÄR BRF GUNILLA?	6
ATT BO MED BOSTADSRÄTT	7
Kostnader	7
BOENDES ANSVAR – DET HÄR BEHÖVER DU VETA	8
Andrahandsuthyrning	8
Anmälningsskyldighet – skador	8
Anslagstavlor i trapphusen	8
Att vara med och besluta	8
Avlopp	8
Badrum	8
Balkonger	9
Barnvagnsutrymme	9
Bastu	9
Biltrafik	9
Bord & stolar	9
Bordtennis	9
Borra i betong	9
Brandskydds-förebyggande arbete	9
Brandvarnare	10
Bredband	10
Buller	10
Cykelförvaring	10
Disk- och tvättmaskiner	10
Dörrar	10
Elen i bostaden	10

Expeditionen	10
Fastighetsskötsel	10
Felanmälningar	11
Festlokal	11
Filter	11
Fönster	11
Förråd	11
Försäkringar	11
Förvaltning	11
Golv	11
Grannsamverkan	11
Grillning	11
Gunillabladet	11
Gårdsparkering.....	12
Hemsida.....	12
Husdjur	12
Innertak i lägenheten	12
Kabel-tv	12
Kamera	12
Kompostering.....	12
Köksutrustning och vitvaror.....	12
Mangel.....	12
Markis.....	12
Matkällare	12
Medlemsaktiviteter	12
Miljöstugan	12
Månadsavgift.....	13
Nyckelöverlämning	13
Pantsättningsavgift.....	13
Parabol.....	13
Parkering	13
Rena trapplan och entréer.....	13
Rollator.....	13
Snickarverkstad.....	13

Sopor (och miljöfarligt avfall)	13
Spela måttligt – låt lagom	13
Stadgar	14
Stambyte	14
Styrelsen	14
Städdagar	14
Tapetbord	14
Taxistopp	14
Tillsyn av lägenhet.....	14
Tomgångskörning av fordon.....	14
Trappstädning	14
Tvättstugor	14
Utelåst.....	14
Våtutrymmet	14
Värme och ventilation	14
Årsstämma.....	15
Överlåtelser	15
Övernattningsrum	15
TVÄTTSTUGOR.....	16
Tvättider	16
Bokning av tvättider	16
Innan du börjar tvätta.....	16
Ordningsregler	17
24 timmars tvättstuga	17
SOPHANTERING	18
Källsortering.....	18
Slutligen	18

BRA ATT KÄNNA TILL

Välkommen till Brf Gunilla 20

Här finner du all information om våra gemensamma utrymmen, vilka regler som gäller för dessa, trivselregler och mycket annat som är viktigt att känna till.

Felanmälan

Nedan finner du kontaktalternativen för felanmälan. Ansvarig fastighetskötare är EFS AB. Observera att jour endast ska tillkallas för akut allvarlig skada som inte kan vänta med att åtgärdas påföljande vardag. Exempelvis vattenläckage, brandrök, inbrott och liknande. EFS AB finns på plats i föreningen måndagar och fredagar 07:00-07:30 i expeditionen.

Kontakt EFS AB, service och felanmälan

Fastighetsansvarig: Lars Persson
Mån – fre 08.00-11.00
Tel. 070-531 16 19

Kundtjänst
Mån-fre 08.00-16.00
Tel. 08-580 119 50

Webbplats
Dygnnet runt, besök www.efsab.se

Jourtjänst (all övrig tid)
Kontakta styrelsemedlem, lista finns i varje portuppgång.
Kontakta styrelsemedlem i fallande ordning. D.v.s. kontakta Ordförande först, svarar inte denne ring till näste person på listan.

Om proppen går

Om en säkring gått i din lägenhet gör följande:

Stäng av all elektronik som är påslagen, kontrollera att spisen är avslagen.
Kontrollera i säkringsskåpet om en säkring gått. Om så är fallet återställ den.
Pröva om elektroniken fungerar, om inte så har huvudsäringen gått.
Notera anvisning som finns angivet på säkringsskåpet ex. F10
Kontakta styrelsemedlem i fallande ordning. D.v.s. kontakta Ordförande först, svarar inte denne ring till näste person på listan.
Uppge anvisningsnumret för styrelsemedlem.

TV

ComHem TV endast kanalutbudet
Tel. 0771-55 00 00

Bredband

Bredbandsbolaget, fiber i lägenhet
Tel. 0770-777 000

Stadgar

Brf Gunillas stadgar hittar du på www.gunillabrf.se samt i detta dokument.

UTRUSTNING AV BOSTAD

Det är många saker man kan ändra i sin bostadsrätt för att anpassa den efter sitt eget tycke och smak. Vissa förändringar kräver styrelsens tillstånd innan arbetet påbörjas. Detta för att skydda fastigheten mot felaktiga ingrepp. Tillstånd ska man alltid få skriftligt. Muntliga gäller inte alls.

När behövs styrelsens tillstånd?

Med referens till föreningens stadgar så fordras alltid styrelsens skriftliga tillstånd samt bygglov eller liknande enligt följande:

Montering av paraboler eller annan mottagningsutrustning på balkong eller till balkongen hörande väggdel. Klara direktiv finns även för montage utförande där exempelvis ingen del får sticka utanför den egna balkongens räcken.

- **Rivning eller ändring av lägenhetens bärande väggar** eller partier. Här fordras även att hållfasthets- och utförandehandlingar finns, samt att arbetet görs av fackman (godkänd entreprenör). Dessutom erfordras bygglov av kommunen.
- **Byte av kökets spiskåpa** till annan modell eller utförande. Här måste även en flödesjustering göras efter monteringen av den nya kåpan då man påverkar husets fasta ventilationssystem, vilket ska dokumenteras.
- **Inglasning av balkongen**. Observera att du måste ansöka om bygglov för detta hos kommunen. Kontakta fastighetsskötaren för att få en fasadritning.
- **Montering av markis** på den egna balkongen. Tillstånd krävs från styrelsen. Balkongen tillhör föreningen, ej den boende.
- **Ändring av avlopp, värme, vatten och ventilationsledningar**. Här innefattas ändring av befintliga rör och kanaler eller flyttning av golvbrunn i badrum och kök m.m.

För att kunna få styrelsens tillstånd krävs följande:

Skicka ett brev eller E-mail till info@gunillabrf.se med vilken ändring du önskar utföra.

Ansökan kommer att behandlas på nästkommande styrelsemöte, som normalt sker en gång per månad med uppehåll under juli.

I allmänhet får du alltid styrelsens tillstånd i enlighet med §41 där styrelsen normalt inte får vägra tillstånd till sådant som inte är en påtaglig skada eller olägenhet för föreningen. Du är givetvis skyldig att följa de krav och anvisningar som tillståndet medför.

Vill du söka bygglov så är du ansvarig själv för detta. Föreningen kan endast hjälpa dig med fasadritningar.



VAD ÄR BRF GUNILLA?

GUNILLA 20 är en bostadsrättsförening inom HSB Stockholm, belägen i Bromsten inom Spånga församling. Föreningens fastighetsbeteckning är Gunilla 20.

Den bildades 1958-09-16 och registrerades 1958-10-31. Inflyttning påbörjades i november 1961 och färdigställdes under maj 1962.

Till föreningen hör 111 lägenheter, samtliga upplåtna med bostadsrätt fördelade på

Ett rum och kök:	11 stycken
Två rum och kök:	35 stycken
Tre rum och kök:	48 stycken
Fyra rum och kök:	17 stycken

Föreningen har dessutom fem lokaler varav en är upplåten som bostadsrätt.

Uppvärmning av våra hus och lägenheter sker genom fjärrvärme.

Föreningen har 16 garage och 58 parkeringsplatser varav 33 med intervallkopplat eluttag. Varken garage eller parkeringsplatser följer med lägenhet, separat uthyrning sker av dessa.

På sista bladet finns en översikt över föreningen och dess utrymmen.



ATT BO MED BOSTADSRÄTT

Då du bor med bostadsrätt har du valt ett boende i flerbostadshus och bor i en lägenhet, som liksom alla övriga, ägs gemensamt av föreningen. Då du betalat din insats eller köpt din bostadsrätt av någon tidigare boende i Brf Gunilla så har du inte köpt din lägenhet. Du har köpt nyttjanderätt till lägenheten som permanentboende utan begränsning i tid.

Praktiskt innebär det att du övertagit fullt ansvar för din bostadsrätt då det gäller lägenhetens inre underhåll och skötsel.

Som medlem har du ett gemensamt ansvar för allmänna utrymmen, såsom tvättstugor, trapphus, festlokal, bastu etc. samt utemiljö och annat som ägs eller disponeras av föreningen.

Större förändringar i din lägenhet måste godkännas av styrelsen.

Om du är tveksam om var gränserna går så fråga styrelsen, du kan även läsa mer på HSBs webbplats www.hsb.se/bokunskap.

Kostnader

På följande information finner du en sammanställning över vilka kostnader bostadsrättsinnehavaren och föreningen står för.

Boende ansvarar:

Att på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick. Det innebär att bostadsrättsinnehavaren står för reparationer av lägenheten.

Bostadsrättsinnehavaren måste följa de regler och anvisningar som föreningen beslutat om.

Bostadsrättsinnehavaren bör teckna försäkring som omfattar det underhålls och reparationsansvar som följer lag och föreningens stadgar.

Föreningen ansvarar för att huset och föreningens fasta egendom i övrigt är väl underhållet och hålls i gott skick.

BOENDES ANSVAR – DET HÄR BEHÖVER DU VETA

Andrahandsuthyrning

En bostadsrätt upplåts just med syftet att bostadsrättshavaren själv ska bo i den permanent. Ibland kan man emellertid komma i situationer då man för en viss tid inte kan utnyttja sin bostadsrätt, exempelvis för tillfälligt arbete eller vid studier på annan ort.

För att hyra ut i andra hand måste godkännande ske av styrelsen, ansökningsblankett finner du på expeditionen eller på www.gunillabrf.se

Föreningens praxis och regler för andrahandsuthyrning måste efterföljas. Om så inte sker riskerar du förlora din bostadsrätt.

Värt att tänka på innan du hyr ut:

- Kolla med skattemyndigheten att hyresgästen har inkomst.
- Kronofogden kan upplysa om tidigare betalningsanmärkningar.
- Hos tingsrätten i hyresgästens nuvarande och tidigare hemkommun får man upplysningar om eventuella domar de senaste åren.
- För att vara riktigt säker – begär att hyresgästen visar ett utdrag ur brottsregistret som han/hon själv kan få ut hos polismyndigheten.
- Ta referenser på hyresgästen.

Anmälningsskyldighet – skador

Om du upptäcker skada inom föreningen ska du omedelbart anmäla detta till fastighetsskötaren, i akuta fall till ordförande eller annan styrelsemedlem.

Anslagstavlor i trapphusen

Anslagstavlor är enbart avsedda för interninformation som rör lokala frågor i Brf Gunilla. Använd gärna tavlan för egna meddelanden till dina grannar, dock inte anonyma meddelanden.

Att vara med och besluta

Varje år hålls ordinarie föreningsstämma där vi går igenom föregående års räkenskaper och hur styrelsen skött förvaltningen av föreningen. Styrelseledamöter, revisor, distriktsombud och valberedning väljs och enskilda motioner behandlas. Här har du din möjlighet att påverka ditt eget boende.

Kallelse till föreningsstämma sker via anslagstavlor, årsredovisning samt på www.gunillabrf.se

Avlopp

Boendes ansvar:

Rensning av avlopp i köksvask, bad, handfat med tillhörande vattenlås samt WC-stol och golvbrunn.

Föreningens ansvar:

Rensning av stopp i fastighetens fasta rörsystem.

Badrum

Boendes ansvar:

All ingående inredning till och med tätskikt som exempelvis handfat, WC-stol, badkar, duschutrymme och tillhörande vattenlås samt speglar, badrumsskåp och belysning. Samtliga tappställen som kran i handfat, bad/dusch och avstängningsventiler. Här innefattas även packningar, klämringar, duschslang m.m. Observera att rätt sorts kranar måste väljas för att husets varmvatten och handdukstorkare ska fungera felfritt. Tvättutrustning som tvättmaskin och torktumlare och till dessa tillhörande anordningar i lägenheten. Rensning av stopp i vattenlås, avlopp och golvbrunn.

Badrummet är ett våtutrymme och ansvaret åvilar bostadsrättshavaren att vattenskador inte uppstår. Vid tveksamheter kontakta fastighetsskötaren.

Föreningens ansvar:

Rensning av stopp/fel i avloppsledningen från lägenheten.

Balkonger

Boendes ansvar:

- Tvättning och skottning av snö av balkongens insida.
- Målning av balkonggolvet eller försett med ytbehandling. Kontakta kompetent färghandlare för information och rådgivning.
- Observera att antenner, parabol eller fästen till dessa inte får monteras utan styrelsens tillstånd och att speciella villkor gäller.
- Grillning med kol- eller gasgrill på balkongerna är inte tillåtet. Vi hänvisar till föreningens grillplats.
- Balkonglådor och andra föremål måste placeras på balkongräckets insida.
- För inglasning av balkong samt markis krävs byggnadslov samt ett godkännande av styrelsen.
- Kasta inte växter, fimpas eller annat skräp från din balkong. Rengör heller inte golvet genom att sopa skräp eller vatten över kanten.

Föreningens ansvar:

Tvättning av utsida av balkong samt besiktning och underhåll.

Barnvagnsutrymme

Det finns utrymme för uppställning av barnvagnar i Hus A (port 13), B (port 29) och F (port 9).

Det är inte tillåtet att förvara barnvagnar i trapphusen, då trapphusen måste vara tomma pga. utrymningskäl.

Bastu

Bastu finns i norra gaveln på hus E (port 15-19). Nyckel i form av plastkort, erhålls genom deponering av 100 SEK i expeditionen. Varje gång kortet används blir det registrerat. Bokningstavlor finns innanför entrén och styrelsen förväntar sig att den som nyttjar bastun även håller rent efter sig. Två motionscyklar finns i lokalen. Ta med dig burkar, flaskor och annat skräp när du lämnar bastun.

Biltrafik

Trafik med motorfordon inom området (gårdarna) är inte tillåtet då dessa ytor är avsedda för barnen i föreningen. Handikapptransporter och vid transporter av tyngre saker medges körning under förutsättning att varsamhet iakttas och att framfart inte sker fortare än i gå-fart.

Av detta följer att all parkering på gårdarna är förbjuden.

Trafik till och från portarna för att enbart hämta/lämna personer eller lättare saker anses som onödig biltrafik som ökar risken för incidenter med t.ex. lekande barn och bör sålunda undvikas.

Det finns skyltar uppsatta som reglerar vad som gäller i vårt område.

Klockan 22:00 till 06:00 bör all form av biltrafik undvikas på gårdarna.

MC-parkering finns upplåten på plats nr. 49 samt bakom port 35.

Bord & stolar

Bord och stolar finns att låna. Kontakta styrelsen.

Bordtennis

Det finns ett bordtennisbord i Hus B (port 29) i skyddsrummet. Nyckeln får du av styrelse genom deponering av 40 SEK.

Borra i betong

Byggnadens betong är hård och det rekommenderas att du använder en slagborr eller kontaktar fastighetsskötaren som kan hjälpa dig med borringen till egen kostnad.

Brandskyddsförebyggande arbete

Trapphusen och källargångarna ska hållas fria från brännbart material och hindrande föremål.

Inga föremål får finnas i trapphus eller källargångar som kan utgöra hinder vid en eventuell utrymning.

Rollatorer och barnvagnar får inte ställas i trapphusen eller i källargångarna. Vi hänvisar dessa till de barnvagnsutrymmens som finns för ändamålet.

Nödbelysning finns monterat i varje trappuppgång.

Styrelsen genomför regelbundna kontroller i trapphusen och källargångarna.

Brandvarnare

Enligt lag är det fastighetsägarens, Brf Gunilla, ansvar att sådan finns i varje lägenhet. Föreningen har monterat brandvarnare i samtliga medlemmars lägenheter.

Bredband

Bredbandsbolaget har installerat det lokala nätverket (LAN).

Buller

En god miljö förutsätter att vi inte stör våra grannar. Detta gäller både inomhus och utomhus.

- Meddela gärna dina grannar i förväg om du tänker ha fest eller utföra något som du misstänker kommer att störa/föra oväsen.
- Om du blir störd påpeka gärna detta för din granne. Annars kan grannen inte veta om han/hon stör. Hjälper inte detta, ta kontakt med styrelsen.

Cykelförvaring

Cyklar ställs i avsedda cykelutrymmen; skyddsrum samt i cykelställ på gårdarna. Under vinterhalvåret ska cyklarna placeras inomhus för underlättande av snöröjningen.

Med tiden växer antalet cyklar i våra utrymmen, på grund av medlemmar som flyttat och lämnat kvar sina gamla cyklar. Vi utför därför ibland en uppföljning av vilka cyklar som saknar ägare och kommer då att be dig märka upp din cykel. Omärkta cyklar tas då i förvaring i 6 månader, därefter kasseras de eller säljs.

Disk- och tvättmaskiner

Det är förbjudet att lämna lägenheten med disk- eller tvättmaskin igång.

Det finns risk för översvämning och dyrbara skador kan inträffa vid vattenläckage.

Observera att den egna tvättmaskinen/diskmaskinen inte får användas efter 22:00 p.g.a. ljudet vid centrifugering och vattentömning.

Dörrar

Boendes ansvar:

Ytterdörr, innerdörrar samt balkongdörr med tillhörande list, karm och tröskel är den boendes underhållsansvar. Här innefattas även underhållsansvar för dörrens insida, ringklocka, brevlåda, lås, stolpar, handtag och beslag samt "titthål".

Föreningens tillstånd:

Underhåll som föreningen ska ombesörja är målning/ytbehandling av ytterdörrens och balkongdörrens utsida.

Elen i bostaden

Boendes ansvar:

Samtliga belysningsarmaturer, belysnings-/eluttag och strömbrytare som finns monterade, inkl. det bakom spisen monterade uttaget. I lägenheten monterat säkringsskåp med ingående utrustning som automatsäkringar, jordfelsbrytare och huvudbrytare.

Föreningens ansvar:

I väggar och golv fast förlagda elkablar. Om den boende råkar ha sönder förlagd kabel genom exempelvis borring får den boende själv bekosta elektriker för återställning.

Expeditionen

Expedition och Brf Gunilla har besöks-och postadress Erik Tegels Väg 23 KV, 163 40 Spånga.

Expedition: är normalt öppet på helgfria onsdagar 18.00-19.00

Tider och eventuell avvikelse anges på expeditionens dörr samt exteriöra anslagstavlor.

Tel: 08-761 06 27, telefonsvarare finns och avlyssnas endast under expeditionstid.

Styrelseledamöternas portuppgång och telefonnummer finns på anslagstavlor, i portar samt www.gunillabrf.se

Fastighetsskötsel

För den dagliga fastighetsskötseln har föreningen anlitat EFS AB.

Felanmälningar

Alla slag av felanmälningar ska göras i första hand till vår fastighetsskötare och i andra hand till styrelsemedlem. Se information på föreningens externa anslagstavlor samt Felanmälan.

Festlokal

Festlokalen finns belägen i Hus B (port 27) och är avsedd för föreningens medlemmar. Deponering samt inspektion före och efter nyttjande sker genom ansvarig styrelsemedlem.

OBSERVERA att lokalen nyttjas på samma sätt som din bostadsrätt, d.v.s. att du är ansvarig för att grannarna inte störs. Bokning sker hos ansvarig styrelsemedlem. Se kontaktinformation uppsatt i porten.

Deponeringskostnad är 500kr samt 200kr/dygn, maxbokning är 5 dygn.

Filter

Boendes ansvar:

Underhålla att filter byts ut när de är smutsiga.

Föreningens ansvar:

Tillhandahålla filter, finns att hämta på expeditionen.

Fönster

Boendes ansvar:

Underhållsansvaret omfattar glaset (isoleringsglas och ytterglas), invändiga målningen samt gångjärn, spanjoletter, låsbeslag och samtliga tätningslistor.

Föreningens ansvar:

Underhåll av karm och bågstycken samt utvändigt målning.

Förråd

Boendes ansvar:

Här gäller samma underhållsansvar som för lägenheten.

Föreningens ansvar:

Vid inbrott står föreningen för lagning av dörr/förråd.

Försäkringar

Boendes ansvar:

Att inneha rätt bostadsrättshemförsäkring som inkluderar bostadsrättstillägget.

Föreningens ansvar:

Föreningen har tecknat fastighetsförsäkring.

Förvaltning

Föreningens ekonomiska förvaltning sköts av HSB Stockholm.

Den tekniska förvaltningen sköts av EFS AB.

De administrativa rutinerna hanteras av styrelsen.

Golv

Boendes ansvar:

Gäller alla golvs ytskikt oavsett material samt alla produkter som behövs för golvetsläggning.

Grannsamverkan

Föreningen ingår i ”Grannsamverkan mot brott”.

Kontaktperson är Karin Jonasson, port 9. Karin finns anträffbar på telefon 08-29 28 23.

Grillning

Grillning på balkongerna är inte tillåtet.

Grill får användas på föreningens grillplats/gård.

Gunillabladet

Föreningens informationsblad som utges regelbundet av styrelsen, det postas även på www.gunillabrf.se

Gårdsparkering

Parkering på gårdarna är inte tillåtet. Observera att du som bostadsrättsinnehavare är ansvarig för att dina gäster inte parkerar på gården.

Hemsida

Föreningen har sin hemsida under adress www.gunillabrf.se samt en grupp på Facebook där vi regelbundet postar nyheter.

Husdjur

För hundar och katter gäller den kommunala regeln – allmänt kopplingstvång – samt skyldighet att ta upp hundens/kattens avföring.

Innertak i lägenheten

Boendes ansvar:

Målning inkl. eventuellt nödvändiga underarbeten och material till detta.

Kabel-tv

Föreningen är ansluten till kabelnätet och grundkostnaden är påförd avin för månadsavgiften.

Kamera

Föreningen har installerat en övervakningskamera i Miljöstugan pga. tidigare skadegörelse.

Kompostering

Det finns två komposter som finns bakom hus C. För närvarande används inte komposterna och definitivt bestämmande av deras placering har styrelsen ännu inte tagit ställning till.

Köksutrustning och vitvaror

Boendes ansvar:

Diskbänk med vattenlås samt köksinredning i form av bänkar och skåp. Samtliga vitvaror som spis, kyl, frys, ugn och eventuell diskmaskin. Underhållsansvaret omfattar även spiskåpan, observera att det är särskilda regler för byte av denna.

Mangel

Vid tvättstugorna finns två manglar varav den ena är en traditionell stenmangel. Innan du använder den bör du av säkerhetsskäl kontakta styrelsen för instruktion.

Markis

Får inte uppsättas utan tillstånd från styrelsen samt byggnadslov.

Matkällare

Boendes ansvar:

Här gäller samma underhållsansvar som för lägenheten.

Föreningens ansvar:

Vid inbrott står föreningen för lagning av dörr/förråd.

Medlemsaktiviteter

Brf Gunilla har som målsättning att genomföra medlemsaktiviteter, som Pub-kvällar, trapphusmöten m.m. Var observant på anslag i portar och webbplatser.

Miljöstugan

För dina normala hushållssopor har vi vår miljöstuga med källsortering och styrelsen uppmanar dig att placera ditt avfall i avsedd behållare. Vid tveksamhet kontakta vice ordförande innan du slänger ditt avfall. Portkoden får du av styrelsen.

Miljöfarligt avfall ska återlämnas på någon av kommunens återvinningsanläggningar.

Två gånger om året finns möjlighet att slänga grövre sopor i en container som finns uppställd på parkeringsplatsen.

Övervakningskamera installerades i Miljöstugan år 2006.

Miljöstugan är inte avsedd för grovsopor dessa måste du själv forsla bort till närmaste miljöstation.

Månadsavgift

Du betalar varje månad en avgift till föreningen. Avgiftens storlek bestäms av styrelsen. Månadsavgiften ska täcka alla våra gemensamma kostnader. Fonden för yttre underhåll är de medel som föreningen har för underhåll av fastigheten enligt särskild upprättad underhållsplan.

Nyckelöverlämning

När du överläter (säljer) din lägenhet måste nyckelredovisning ske till din köpare. Det är speciella nycklar till din lägenhet därför är denna överlämning viktig. Överlämning sker alltid tillsammans med styrelsemedlem. Extra nycklar beställs av styrelsemedlem under expeditionstid.

Pantsättningsavgift

Då du pantsätter din lägenhet kommer Brf Gunilla att ta ut en Pantsättningsavgift om 1 % av basbeloppet. Se även Överlåtelseavgift.

Parabol

Observera att antenner, parabol eller fästen till dessa inte får monteras utan styrelsens tillstånd och att speciella villkor gäller.

Parkering

Inom föreningen har vi 58 parkeringsplatser varav 33 med intervallkopplat eluttag.

Dessutom finns det 16 garage. Styrelsen kan ge dig information om lediga platser och i förekommande fall sätta upp dig på väntelista.

Parkeringsplatser och garage följer inte med lägenheten vid en överlåtelse.

Andrahandsuthyrning av P-plats/garage är inte tillåten.

MC-parkering finns upplåten på parkeringsplats nr. 49 samt bakom port 35.

Det finns vissa möjligheter att låna en parkeringsplats under veckoslut och helger. Kontakta ordförande för reservation och P-tillstånd.

Gårdsparkering är förbjudet likväl som det är förbjudet med biltvätt, varken på tomtmark eller i garage.

Respektera den som innehar P-plats och nyttja inte sådan utan medgivande från innehavaren.

Sladden till bilvärmaren ska vara borttagen då bil inte står på P-platsen.

Rena trapplan och entréer

Enligt brandföreskrifter ska entréer och trapplan hållas rena från lösa föremål. Men även för städningens skull ska dessa ytor vara rena och fria från föremål.

Utrymmen för *cyklar* och *barnvagnar* finns, se respektive rubrik.

Rollator

Får inte ställas i trappuppgång. En rollator är inte ett brandfarligt föremål men är ett hinder i samband med utrymning.

Kontakta handläggare inom hemtjänst/kommunen om du behöver hjälp med Rollatorgarage eller andra hjälpmedel.

Snickarverkstad

Finns i hus B, bakom bordtennisrummet, en snickarverkstad. Nyckel erhålls mot deponering 40SEK hos styrelsen.

Sopor (och miljöfarligt avfall)

Miljöstugan (se även Miljöstuga) har möjlighet att ta emot de normala hushållssoporna. Se anslagen i Miljöstugan. Skrymmande och miljöfarligt avfall ska lämnas på någon av kommunens återvinningsanläggningar.

Spela måttligt – låt lagom

Tänk på Nils Ferlins ord: *Ditt golv kan vara en annans tak – eller tvärtom!* Tänk på att ljud fortplantar sig lätt i våra byggnader. Vi bor tillsammans och det krävs viss hänsyn men det får inte gå till överdrift åt något håll.

Klockan 22:00 ska var och en kunna gå och lägga sig utan störningar. Ska du någon gång ha fest är det väldigt bra att varsko grannarna, det kanske blir mindre gnissel om de vet om det i förväg att det kan bli musik och lite högt ljud i trapphuset efter 22:00. Men tänk på att öppna dörrar och fönster gör att festen hörs mer och längre bort.

En lapp i brevlådan och/eller på trapphusets anslagstavla är att rekommendera.

Stadgar

FÖRENINGENS stadgar har förändrats till en mer tidsenlig utformning. Stadgarna finns som bilaga till denna information samt på www.gunillabrf.se

Stambyte

Stambyte och badrumsrenovering genomfördes under 2004/2005. Garantibesiktning utfördes i oktober 2007.

Styrelsen

På de externa anslagstavlor och på www.gunillabrf.se finns namn och telefonnummer till styrelsens ledamöter.

Städdagar

Brf Gunilla har som målsättning att genomföra gemensamma städdagar två gånger per år. En vår och en höststädning. Var observant på anslag i portar och på hemsidan.

Tapetbord

För dig som ska tapetsera finns ett tapetbord tillgängligt för lån. Kontakta styrelsen.

Taxistopp

Det finns två stycken taxistopp inom vårt område, den ena vid gavel av port 19 och den andra vid miljöstugan. Förutom de situationer som beskrivs under rubriken Biltrafik så är det med omtanke om föreningens medlemmar, dina grannar, att nyttja taxistoppet vid både hämtning och avlämning. Mellan 22:00 till 06:00 bör all form av biltrafik undvikas på gårdarna.

Tillsyn av lägenhet

Obligatorisk vid försäljning av din lägenhet till en kostnad av 350kr. Tillsynen är inte en giltig besiktning.

Tomgångskörning av fordon

Inom föreningens område tillämpar vi samma regler som gäller för kommunen.

Trappstädning

För trappstädning anlitas externt städbolag.

Tvättstugor

Två tvättstugor står till gemensamt förfogande och är belägna i hus D (port 21-23). Mangelrum finns i anslutning.

Bokning sker genom cylindersystem. Bokad tid som inte tas i anspråk 1 timme efter bokningstiden övergår till att vara fri tid. **Tvättstugan ska vara tom då tvätttiden är slut.** Torkning av tvätt sker i anslutande torkrum. Råd, anvisningar, regler för maskiner och annan utrustning finns i tvättstugan. Är du tveksam om något – kontakta fastighetsskötaren. Tvättstugorna går inte att använda utanför angivna tider och inte heller på söndag-eller helgdagar, dvs. röda dagar då de är kontrollerade via ett tidur.

Observera att var och en är skyldig att städa tvättstuga och torkrum efter sig.

En tvättstuga som får nyttjas dygnet runt ligger bredvid miljöstugan. För närvarande inget bokningssystem utan först till kvarn gäller. Nyckel utkvitteras hos styrelsen mot deponeringskostnad.

Utelåst

Blir du utelåst är du själv ansvarig för låsöppning. Föreningen har inte reserv-eller huvudnycklar till lägenheterna. Om detta händer dig på en helgfri vardag så kontakta fastighetsskötaren för hjälp då han har möjlighet att beställa ny nyckel till din lägenhet.

Våtutrymmet

Våtutrymmen (bl.a. badrum) i lägenhet ska underhållas av bostadsrättshavaren så att inte vattenskador uppstår. Föreningen rekommenderar tilläggsförsäkring på bostaden.

Värme och ventilation

Lägenheterna värms upp med fjärrvärme. Ventilation sker genom fläktar i varje trapphus. Ventilationssystemet är injusterat under stambytet för att varje lägenhet och rum ska få rätt luftväxling. Ventilerna är fixerade och får inte ändras eller täppas till. Extra utsug (spisfläktar) får inte installeras.



Radiatorerna är också fixerade efter värmereglering och ska ge lämplig temperatur i din lägenhet. Har du problem med värme och ventilation kontaktar du fastighetsskötaren.

Boendes ansvar:

Ventiler och ventildon samt tätpackningar till dessa. Filter till spiskåpan. Vad gäller ventiler och ventildon ska dessa aldrig avlägsnas eller justeras av boende. Målning av radiatorer.

Föreningens ansvar:

Ventilationskanaler samt radiatorer och tillhörande vattenledning.

Årsstämma

Ordinarie årsstämma hålls normalt under oktober månad. Kallelse sker både med årsredovisningen och på anslagstavlor. Enkelt samkväm avslutar traditionellt våra stämmor.

Föranmälan om deltagande är nödvändigt.

Överlåtelse

Den som vill överlåta (sälja) sin bostadsrätt, oavsett om det sker mot ersättning eller som gåva, ska kontakta styrelsen så att föreningens handlingar blir riktiga.

Ny medlem ska alltid godkännas av föreningens styrelse samt även ha ett medlemskap i HSB Stockholm.

Överlåtelse omfattar endast lägenhet, innefattar inte p-plats, garage eller extra förråd.

Som överlåtare ska du även redovisa nyckelar samt genomföra en lägenhetstillsyn.

Vid överlåtelse av en lägenhet tar Brf Gunilla ut en överlåtelseavgift av 2,5 % av Basbeloppet som erläggs av säljaren.

Övernattningsrum

Är integrerat med festlokalen. Depositionen är 500kr och hyreskostnad om 200kr per natt betalas då lokalen återlämnas. Förbokning av övernattningsrummet får ske med högst fem övernattningar per nyttjandetillfälle.

TVÄTTSTUGOR

Genom att beakta följande regler för tvättstugorna ökar trivseln för alla boende som använder dessa. Föreningen slipper även på så sätt onödiga reparationer och servicekostnader beroende på felaktig användning av maskiner och tvättstugor.

Märker du fel eller driftstörningar på utrustningen är det viktigt att du snarast möjligt anmäler detta till fastighetsskötaren.

Tvättider

1. Tvättid får ske mån-lör 07.00-22.00. Söndagar samt röda dagar får man inte tvätta. Utanför dessa tider är det inte tillåtet att nyttja tvättstugorna. Strömmen bryts automatiskt klockan 22.00.
2. Varje tvättpass är tre timmar långt. Tiderna framgår av bokningstavlan i korridoren.
3. Det är viktigt att du respekterar uppbokade tider.
4. Det egna tvättpasset får inte överskridas oavsett när tvättpasset påbörjades.
5. Bokning av tvättider görs på bokningstavlan som finns i korridoren utanför tvättrummen, genom att sätta bokningscylindern med lägenhetsnumret i hålet för önskad tvätt period.

Bokning av tvättider

6. Alla tvättider ska normalt bokas i förväg. Ingen tvättning får förekomma utan att passet är bokad med den egna bokningscylindern. Har cylindern kommit bort, kan ny cylinder köpas hos fastighetsskötaren EFS AB. Uppge aktuellt lägenhetsnummer vid beställning.
7. Tvättning utan förbokning kan undantagsvis tillåtas om tvättstugan är ledig, men den egna bokningscylindern ska alltid sättas in på plats för den aktuella tiden.
8. Om dubbla tvättpass behövs, ska det första tvättpasset ha löpt ut innan cylindern får flyttas till kommande pass förutsatt att det är ledigt.

Innan du börjar tvätta

9. Kontrollera att allt är i sin ordning i tvättstugan. Se även efter om rengöringsmaterial finns på plats. Saknas något felanmäler du detta till fastighetsskötaren EFS AB. Du får under inga omständigheter försöka köra en maskin som fastighetsskötaren märkt med skylten "ur funktion" eller "avvaktar service", eftersom du då kan förvärra felet.
10. Kontrollera att det är städat i tvättstugan när du kommer. Meddela gärna fastighetsskötaren om du upplever att utrymmet eller dess utrustning verkar misskötas.
11. De flesta driftstoppen på maskinerna beror på BH-byglar och smådetaljer som skadar maskinernas utloppssystem med höga reparationskostnader som följd. Använd alltid tvättpåse till den typen av tvättgods.
12. All klädfärgning och liknande är inte tillåten i någon av föreningens maskiner.
13. Efter avslutad tvätt ska tvättstugan lämnas städat. Maskiner, bänkar och torkrum ska våt torkas. Golven ska sopas och våt torkas. Filtret i torktummlaren ska rensas. Glöm inte att rengöra tvättmedelsfacken.
14. Luckorna ska vara öppna på alla tömda maskiner.
15. Rensa bort damm från torktummlarens filter.
16. Kontrollera att inget överblivet tvättmedel har blivit kvar i tvättmedelsfacken.
17. Kontrollera tvättrummen så att inga rester finns kvar. Torka ur om nödvändigt.
18. Efter avslutad tvättpass ta bort bokningscylindern och sätt den på parkeringsraden.



Ordningsregler

19. Tvättstugorna är naturligtvis endast till för boende i Brf Gunilla och deras egen tvätt.
20. Ensamtillgång till tvättstugan råder för den som bokat upp aktuellt tvättpass.
21. Var alltid rädd om lokaler och utrustning. Alla onödiga kostnader som uppstår drabbar alla boende genom höjda månadsavgifter.
22. Följ maskinernas driftinstruktioner.
23. Fel eller skador ska snarast anmälas till fastighetsköparen EFS AB.
24. Skador på utrustning eller lokaler som skett genom oaktsamhet kan medföra att du blir ersättningsskyldig för reparationerna.
25. Städa efter dig. Lämna tvättstugan i det skick du själv vill ha den när du kommer.
26. Om du har fönstret öppet under tvättpasset, stäng alltid detta när du lämnar tvättstugan.
27. Tryck ihop tomma tvättmedelskartoner när du kastar dessa i miljöstugan.
28. Som i övriga lokaler så råder totalt rökförbud i tvättstugorna.
29. Det är absolut förbjudet att tvätta mattor och liknande i de vanliga tvättstugorna. Dessa maskiner är för vanligt tvättgods som kläder, sänglinnen och liknande.

24 timmars tvättstuga

30. I samma hus som miljöstugan finns en 24h-tvättstuga. Här är det ingen kötid utan det är först till kvarn som gäller.
31. Samma skötselregler gäller även denna tvättstuga.
32. Tvättstugan får användas dygnet runt, året runt då den inte stör någon.
33. Tvättnyckel kan du hämta hos styrelsen mot en depositionsavgift på 100SEK.

SOPHANTERING

Endast normala hushållsopor får kastas i Miljöstugans sopnedkast.

Alla sopor ska vara väl förpackade i ihopknuten påse innan de kastas.

I sopnedkastet får du inte kasta:

Blomjord, rotklumpar, pappkartonger, tidningar, returpapper, möbler, byggskräp eller stora sopsäckar.

Källsortering

Återvinningsmaterial ska kastas i respektive kärl för ändamålet. Se skylt över kärlet.

Detta kan du återvinna:

- Tidningar
- Wellpapp
- Kartong
- Plast
- El-artiklar
- Glas, genomskinligt och färgat
- Metall
- Batterier
- Glödlampor och lysrör

Föreningen saknar ett grovsoprum, detta betyder att du själv måste forsla bort exempelvis:

Möbler, renoveringsmaterial, färgburkar, bildäck, miljöfarligt avfall, mediciner etc.

I Miljöstugan finns en kamera uppsatt sedan 2006 då vi haft mycket skadegörelse som kostat föreningen åtskilligt med pengar.

Slutligen

Överst skrev vi *Det här behöver du veta* och förhoppningsvis har du fått en god inblick i Brf Gunilla.

Informationen du fått kan säkerligen kompletteras på flera punkter och dina synpunkter kan vara värdefulla för nästkommande medlemmar så kontakta ordförande med dina idéer.