

BRF Borgen 26

MEDLEMSINFORMATION

Org nr 769621–8945



- 1 Kontaktuppgifter till Styrelsen**

- 2 Felanmälan, Teknisk- och Ekonomisk förvaltning**

- 3 Andrahandsuthyrning**

- 4 Renovering och ombyggnationer**

- 5 TV, Bredband och Telefoni**

- 6 Nycklar och lås**

- 7 Ventilation och Hushållsel**

- 8 Sopor, avfall och städning**

- 9 Förråd och parkeringar**

- 10 Parkeringspolicy**

- 11. Övrigt, bra att veta**

- 12 Ordningsregler**

1. Kontaktuppgifter till styrelsen

Styrelsen ska enligt stadgarna bestå av minst tre och högst sju ordinarie ledamöter samt högst tre suppleanter som väljs på föreningens årsstämma.

På föreningens årsstämma 2023 valdes:

Anna Rieem	ordförande	
Lena Blomquist	styrelseledamot	070-7272107
Curt Cedergren	styrelseledamot	070-4261720
Per-Erik Persson	styrelseledamot	070-6499010
Fredrik Rosengren	suppleant	070-5313867

Vill du komma i kontakt med styrelsen, skicka ett mejl till brfborgen26@gmail.com

Information från styrelsen anslås i entrén eller via e-post så ta för vana att läsa de anslag som sätts upp och sänds till er.

Meddela din e-postadress till brfborgen26@gmail.com så får du utskicken även dit.

Uppdaterade dokument hittar ni på vår förvaltares hemsida. Logga in med BangId på www.sbc.se,

Styrelsemöte hålls vid behov och behandlar då inkomna ärenden.

2. Felanmälan, Teknisk och Ekonomisk förvaltning

Teknisk förvaltning

Yttre och inre underhåll utförs av företaget Mickelssorkar med Stefan Larsson och medarbetare.

Felanmälan som berör föreningen görs i första hand till styrelsen på mejl brfborgen26@gmail.com och i andra hand eller i brådskande fall direkt till Stefan Larsson på Mickelssorkar på mejl eller telefon.

Mejladress: bemanningsgotland@gmail.com

Telefonnummer: 070-734 20 20, mellan kl 8-17. Akuta ärenden övrig tid kan göras på samma nummer.

Alla frågor och arbeten som berör den egna lägenheten bekostas av medlemmen.

Tänk på att ni kan bli betalningsansvarig för saker som ni på eget initiativ beställer utan styrelsens godkännande.

Mickelssorkar med Stefan Larsson kan även hjälpa er med privata ärenden av ROT-karaktär.

Ekonomisk förvaltning

Sveriges Bostadsrättscentrum, SBC sköter all ekonomisk förvaltning. Genom att logga in med BankID på www.sbc.se får du tillgång till dina egna och föreningens gemensamma dokument.

Har du frågor kan du även ringa SBC på 0771-722 722.

3. Andrahandsuthyrning

Föreningens stadgar tillåter andrahandsuthyrning för fritidsboende av sedvanlig karaktär.

På grund av ett flertal störningar av främst ungdomar under vecka 29 så har styrelsen beslutat att fr o m 2024 sätta en åldersgräns på minst 30 år för uthyrning denna vecka.

Önskar ni hyra ut er lägenhet i andra hand i mer än tre månader måste ni först ansöka om lov för detta. Logga in på www.sbc.se med BankID, välj "Din lägenhet/lokal", därefter klickar ni på "Ansökan andrahandsuthyrning"

Styrelsen meddelar godkännande eller avslag till dig.

Generellt godkänner föreningen andrahandsuthyrning för en sexmånadersperiod för:

1. Ålder eller sjukdom.
2. Tillfälligt arbete eller studier på annan ort.
3. Längre utlandsvistelse.
4. Provsamboende.
5. Uthyrning till närstående.
6. I väntan på försäljning.

Tänk på att det är bostadsrättsinnehavaren som ansvarar för att avgift erläggs till föreningen och inte andrahandshyresgästen.

Bostadsrättsinnehavaren ansvarar också för att andrahandshyresgästen följer de ordningsregler som gäller i föreningen och inte stör övriga boende.

4. Renovering och ombyggnationer

Styrelsen rekommenderar att renoveringsarbeten i fastigheten förläggs måndag-fredag mellan klockan 08.00-17.00. Lättare arbeten kan även göras på helger mellan klockan 11.00-15.00. Givetvis får arbeten utföras övrig tid – här gäller sunt förnuft och allmän hänsyn till våra grannar.

Vid renovering skall den som tänkt bygga om alltid få styrelsens skriftliga godkännande innan åtgärder vidtas på sådant som kan ha en inverkan på lägenheten och fastigheten i övrigt.

Exempelvis:

- Flytt av väggar.
- Flytt av vatten- och avloppsrör.
- Byte av ytskikt i våtrum eftersom tätskiktet kan påverkas. Endast behöriga utförare får anlitas enligt branschregler "Säker Vatteninstallation".
- Ingrepp i värmesystemet.
- Förändringar i ventilationssystemet.

Anmälan om renovering skall skickas in till styrelsen, via e-post brfborgen26@gmail.com där följande information ska finnas med:

- Vad som ska göras.
- Vilken lägenhet som avses, och vem som äger den.
- Information om vem som kommer utföra renoveringen (auktoriserade hantverkare etc.)
- Ett ev. godkännande från Stadsbyggnadskontoret, <https://www.gotland.se/bygglov>
- En uppskattning av tidsramen för byggnationen

Innan styrelsens godkännande får renovering ej påbörjas. Tänk på att ni kan bli återställningsskyldiga om ni vidtagit åtgärder utan lov från styrelsen.

Ommålning, tapetsering och liknande behöver inte anmälas.

5. TV, Bredband och Telefoni

I månadsavgiften ingår Bredband 500/500 och kabel-tv. Det är en samfälld anslutning och kan inte väljas bort.

Vill du ha fler tv-program än det som ingår i basutbudet, annan hastighet på bredbandsuppkopplingen eller något annat kontaktar du Telia via telefon 90 200 eller www.telia.se

Telia på Österväg 6, Östercentrum, intill Åhlens hjälper till med ärenden som rör vårt kollektiva abonnemang.

Du bör även meddela Telia vid ägarbyte av lägenhet.

6. Nycklar och lås

Ytterdörrar öppnas med lägenhetsnyckel eller med kod. Aktuell kod är för närvarande 2205 och ny kod meddelas via separat mejl vid byte.

Till varje lägenhet medföljer en uppsättning nycklar till lägenhetsdörr samt entréport och källare. Låsen ingår i ett system där styrelsen har tillgång till en huvudnyckel.

För att beställa extra nycklar behövs en rekvisition, kontakta styrelsen för detta.

Tillverkningen av nycklar görs hos Visby Lås & Nyckeltjänst AB på Skarphällsvägen 1.

<http://www.visbylas.se/>

Extra nycklar bekostas av respektive lägenhetsinnehavare.

Lägenhetsägaren ansvarar för det egna låset. Vid problem kontaktas Visby Lås & Nyckeltjänst AB på Skarphällsvägen 1, tel 0498-65 99 00.

Vid byte till annat lås exempelvis kodlås måste föreningen få tillgång till koden om dörren behöver öppnas.

Medlemmen informeras alltid om huvudnyckel/kod använts.

7. Ventilation

Varje lägenhet har eget ventilationsaggregat. Det är ett aggregat av FTX-typ, fabrikat Fresh Podvent. Aggregatet är installerat bakom lucka ovanför spishällen i lägenheterna och i radhusen sitter det i badrummet. Aggregatet har två filter som måste underhållas eller bytas, ett för tilluft och ett annat för frånluft, filtren är identiska. Stora mängder luft passerar dessa filter och beroende på mängden damm, pollen etc blir dessa igensatta och måste rengöras eller bytas med vissa intervall. Ventilationen försämras av igensatta filter och det är varje lägenhetsägares ansvar att filtren sköts. Vart tredje år utförs en obligatorisk ventilationsbesiktning, OVK och då mäts luftflöden på till- och frånluftsventilerna. Om ventilationsflödet i någon lägenhet understiger fastställda krav underkänns hela föreningen.

Ett förslag till underhåll kan vara att **en till två gånger per år dammsuga filtren och vid behov byta dem**. Minst vart tredje år bör filtren bytas.

Det är två filter i aggregaten och dessa kostar ca 600 kr/par. Tag gärna kontakt med föreningen om ni behöver köpa filter eller få hjälp att byta dem.

För att spara filter och el vid längre frånvaro kan strömmen till aggregaten brytas med säkringen i elcentralen.

Hushållsel

För att få el till din bostad krävs två avtal, ett för elnätet och ett för den förbrukade elen.

GEAB äger samtliga elnät på Gotland och blir således dem som du skall kontakta för att teckna avtal för elnätet.

GEAB kan nås via hemsidan www.gotlandsenergi.se eller på telefon: 0498- 28 50 20.

Avtal för den förbrukade elen kan däremot väljas fritt bland samtliga leverantörer.

För att teckna avtal mot elnätet behöver GEAB veta adress, lägenhetsnummer samt från vilken dag avtalet skall gälla (tillträdesdagen).

8. Sopor, avfall och städning

Hushållsavfall

Kärl för hushållsavfall finns på gården på höger sida mot grannfastigheten. Brännbart läggs i de grå/svarta kärnen. Tryck ihop förpackningar för att minska avfallsvolymen så att kärnen räcker till. Locken på kärnen måste alltid gå att stänga helt annars töms de inte.

Komposterbart avfall läggs i kompostpåsar som samlas i det bruna kärlet.

Glas sorteras som **färgat** och **ofärgat**.

Metall sorteras i avsett kärl.

OBS om kärnen är fulla **måste ni** frakta glas till annan insamlingsplats. Inget glas får läggas i brännbart eller ställas bredvid kärnen. Glasinsamling finns även vid ICA Atterdags.

Observera att kartonger, förpackningar och andra skrymmande föremål inte får slängas här. För allas trevnad får hushållsavfall ej ställas bredvid kärnen om dessa skulle vara fulla.

Felaktigt sorterat avfall i kärnen eller överfyllda kärl innebär att dessa inte töms vilket skapar problem och extra kostnader. Enskilda medlemmar kan debiteras för extrakostnaden.

Om alla hjälps åt att sköta detta ökar trivseln samt kostnader och irritation minskar.

Ni ansvarar själva för bortforsling av övrigt avfall och kan vända er till:

Återvinningscentral med miljöstation för alla slags återvinningsmaterial, även farligt avfall:

Västra Törnekvior, Follingbo väg, bredvid GEAB:s fjärrvärmeanläggning vid Visbyleden.

Tel: 0498-269100

Miljöstation för avfall som glas, plast, metall och papper finns vid:

ICA Wisborg Stenkumlaväg 36.

ICA Maxi, Follingboväg 70.

Glasinsamling finns vid ICA Atterdags.

För närmare och mer ingående information läs mer på <http://www.gotland.se/imcms/1197>

Om föreningen blir tvungen att forsla bort grovavfall som står i allmänna utrymmen eller på föreningens mark drabbar detta föreningens ekonomi och samtliga boende. Det kan även bli aktuellt att debitera kostnaden på enskild medlem om det avfallet kan härledas till någon.

Städning av gårdsplan och gemensamma utrymmen

Städning utförs av Prowork Gotland Bygg och Konsult AB och de städar när de anser att det behövs och debiterar föreningen för den tid som går åt. Hör av er om ni har synpunkter på om något behöver förbättras.

Om alla hjälps åt att hålla rent och plocka upp skräp som hamnat fel så håller vi nere kostnaden för städning.

9. Förråd

Lägenheterna i huvudbyggnaden tilldelas ett förråd, varken mer eller mindre. Förråden är belägna i källarplan och är märkta med lägenhetsnummer.

Radhusen inne på gården har förråd i den egna lägenheten.

Inga lösa eller privata föremål får förvaras i allmänna utrymmen, utanför förråden, eller i gångarna i källaren. Lösa föremål innebär risk eller hinder vid eventuell utrymning.

Cyklar får endast parkeras i cykelställ eller förvaras i avsedda rum i källaren.

Se till att frakta bort cyklar som inte används. På grund av att cyklar överges, blir stående och tar plats i de gemensamma utrymmena behöver vi rensa bort dessa. Om ni inte vill riskera att era gamla cyklar försvinner bör ni märka dessa med namn och lägenhetsnummer.

10. Parkeringar

Föreningen har ett begränsat antal parkeringsplatser på innergården. Det är därför viktigt att dessa utnyttjas så bra som möjligt, det vill säga att de som har störst behov också har möjlighet att få en plats.

- Föreningens parkeringsplatser ägs av föreningen och är inte knutna till någon lägenhet.
- Medlem som är mantalsskriven och fast boende i föreningen har förtur till en parkeringsplats per lägenhet. Övriga medlemmar har möjlighet att nyttja parkeringsplats i mån av tillgång och under förutsättning att medlemmen använder parkeringsplatsen för eget bruk med egen bil eller motsvarande.
- Styrelsen sköter kölista och fastställer avgift för parkeringsplatser.
- Vid överlåtelse av lägenhet återgår parkeringsplats till föreningen.
- Om medlem med parkeringsplats hyr ut sin lägenhet i andra hand mer än tre månader måste parkeringsplatsen återlämnas till föreningen om det finns kö.
- Parkeringsplatsen får lånas ut tillfälligt till besökare.
- Den parkerade bilen får inte vara belagd med körförbud.
- Parkeringsplats får inte hyras ut i andra hand.
- Medlem som har parkeringsplats, men tillfälligtvis saknar bil måste lämna platsen under den tiden.
- Styrelsen har rätt att återta parkeringsplats som inte brukas enligt reglerna med en månads uppsägningstid.

11. Övrigt, bra att veta

Försäkring

Från 2020-06-01 har föreningen tecknat en kollektiv Bostadsrättsförsäkring via Länsförsäkringar Gotland för samtliga bostadslägenheter. Den omfattar fast inredning, egna installationer samt ytskikt i din lägenhet. För villkor kontakta Länsförsäkringar Gotland.

Du måste fortfarande försäkra ditt eget lösöre för att få ersättning vid skada. Om du har Bostadsrättstillägg i din försäkring idag kan du säga upp den delen.

12. ORDNINGSGREGLER BRF Borgen 26 antagna vid föreningens årsstämma i maj 2018

Allmänna förhållningsregler

- Se alltid till att porten är stängd och låst.
- Tystnad (inga störande ljud får förekomma) skall råda i och omkring fastigheten mellan kl. 22.00 och 07.00. Kontakta styrelsen om du upplever störningar.
- Cyklar och andra fordon får inte ställas framför porten eller i trapphuset. Vi har cykelställ utomhus och cykelförråd i källaren.
- Rasta inte hundar eller andra djur i närheten av fastigheten.
- Kasta inte fimpar eller annat skräp på marken runt fastigheten.
- Grillning på balkongerna är ej tillåtet, efter rekommendation av Räddningstjänsten och vårt försäkringsbolag.

Trapphuset

Vi som bor i huset har ett gemensamt ansvar för att hålla rent i trapphuset och korridorer.

På grund av brandrisk är det enligt lag förbjudet att förvara saker i trapphuset och i korridorerna.

Se till så att fönster och dörrar är stängda i korridorer och trapphus, för att minska risken för obehörigt besök.

Sophantering

Endast brännbart i påse och komposterbart får läggas i avsedda kärl. Färgat och ofärgat glas samt plåtburkar i respektive kärl. Wellpapp ska lämnas på återvinningen (ex Västra Törnekvior).

Pantburkar och glas kan också återvinnas vid exempelvis Ica Atterdags. Medlem kommer debiteras för eventuell extra kostnad pga felaktig sortering.

Lämna aldrig hushållsavfall eller grovsopor i allmänna utrymmen eller utanför fastigheten då det kan medföra brandrisk och sanitära olägenheter. Om det ligger avfall på andra ställen än i kärnen i soputrymmet kan styrelsen komma att frakta bort avfallet och debitera den som ställt skräpet där.

Innergården

Då friskluftsintagen till lägenheterna är placerade i ytterväggarna finns risk att röklukt kan dra in i lägenheter vid rökning på innergården. Vi ser helst att rökning inte förekommer på innergården.

Vänligen respektera detta.

Lägenheterna

Respektera dina granne genom att inte röka inomhus. Röken sprider sig genom fönster, dörrar och ventilation.

Undvik störande ljud tidigt på morgonen, sena kvällar och nätter. Meddela dina grannar om du skall ha fest eller om du skall bygga om. Sätt upp anslag i porten några dagar i förväg där det tydligt framgår när tillställningen skall äga rum samt vem som skall ha tillställningen. Fest och andra tillställningar skall hållas inom er lägenhet och inte i korridorer och på andra gemensamhetsytor.

Kontakt

Vid frågor tag i första hand kontakt med styrelsen via mejl till brfborgen26@gmail.com

Med vänliga hälsningar
Styrelsen