|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN**  **KASTELLBERGET**    2017-12-05 |  | Allmän information BRF Kastellberget  **Vår bostadsrättsförening** **heter Bostadsrättsföreningen Kastellberget**  som ursprungligen bildades 1971. En bostadsrättsförening utgör enligt lagstiftning en ekonomisk förening med fastställda stadgar. Medlemmarna utgörs av bostadsrättshavarna i föreningens fastigheter.  Att inneha en bostadsrätt innebär juridiskt att man har  nyttjanderätt på obegränsad tid. Vid köp eller försäljning är det nyttjanderätt som köps/säljs. Ett innehav i en bostadsrätt innebär till skillnad från hyresrätt en större frihet att t.ex. renovera och ändra i den egna lägenheten. Denna frihet är förenad med eget ansvar för underhåll i den egna bostadsrätten. Skador, t.ex. fuktskada i våtrum, som uppstår i bostadsrätten får Du som bostadsrättshavare själv bekosta om skadan beror på felaktigt ytskikt eller dåligt underhåll.  Föreningen har att svara för drift-underhåll-och kapitalkostnader av de gemensamma anläggningarna. Den avgift som bostadsrättshavarna betalar till föreningen skall till en självkostnad täcka föreningens totala kostnader.    Sidan 1 |
| Föreningens omfattning Bostadsrättsföreningens fastigheter, med beteckningen Gamla Uppsala 86:54, är bebyggda med 15 bostadshus, 2 kvarters-  hus samt 6 garagebyggnader och 4 avfallshus. Antalet lägenheter uppgår till 312 st, 80 st garage samt 150 st parkeringsplatser, varav 40 st med motorvärmare.  Lägenheterna fördelar sig enligt följande:  4 st 1 rum och kokvrå  84 st 1 rum och kök  88 st 2 rum och kök  92 st 3 rum och kök  44 st 4 rum och kök  Årstämman Årstämman är föreningens beslutande organ. Stämman hålls i  regel under maj månad då föreningens medlemmar behandlar årsredovisningen samt beslutar om ansvarsfrihet för avgående  styrelse och väljer styrelse för det nya verksamhetsåret. I styrelsen ingår 6 ordinarie ledamöter och 2 suppleanter.  Motioner kan lämnas in till årsstämman. Se stadgarna.   Förvaltning Föreningen har avtal med Riksbyggen om skötseln av den  Ekonomiska förvaltningen, det s k förvaltningsavtalet.  Sidan 2 |  | Fastighetsskötsel – Lokalvård Syftet med att dessa funktioner genom avtal uppdragits åt annan än föreningen är att det i båda fallen finns ekonomiska vinster att göra. Styrelsen har att bevaka att stadgade åtaganden utförs på ett för föreningen effektivt och ekonomiskt sätt.  Synpunkter på städningen kan framföras direkt till Riksbyggen på telefonnummer 0771-860 860     Information Förteckning över **vicevärd** och **styrelsens ledamöter med telefonnummer finns uppsatt på informationstavlor i varje trapphus, samt på hemsidan.**  Du kan som medlem alltid kontakta någon representant i styrelsen.    AKTIVITETER Idrottsplan Mellan Leopoldsgatan och Lidnersgatan finns en idrottsplan där det finns möjlighet att spela fotboll/basket, landbandy samt åka skridskor på vintern.  Sidan 3 |
| **Utrymmen av olika slag** Tvättstugor MCj03329460000[1]  Tvättstugor finns i samtliga höghus och i de två fristående byggnaderna på Leopolds- och Lidnersgatan. Bokning av tvättider sker genom det nyckelbokningssystem som finns i varje tvättstuga. Bokningslås har delats ut till samtliga lägenheter och skall följa denna. Tvättstugorna är kostnadsfria. Den som använt tvättstugan är *skyldig att städa* efter sig. OBS - ***Lämna tvättstugan i det skick Du själv vill finna den i när Du kommer dit.***  Skyddsrum  Föreningens skyddsrum finns i källarna i de fyra höghusen. Dessa utrymmen skall inom 24 timmar kunna utrymmas så att samtliga boende får plats. Ur skyddssynpunkt är det viktigt att lokalerna ej används som skrotupplag.    Ventilationssystemet – Köksfläktar MCj03569130000[1]  Innan Du byter ut din köksfläkt ta kontakt med vicevärden, detta för att det skall vara en godkänd fläkt till vårt ventilationssystem. Felaktig fläkt medför att hela systemet inte fungerar. Detta medför extra kostnader vid den Obligatoriska VentilationsKontrollen som föreningen måste göra. OVK som det förkortas.  Kabel-TV  Föreningen är ansluten till Comhems kabel-TV. Kostnaden för detta ingår i månadsavgiften. Antennkabeln mellan antennuttaget och TV-n är bekostad av och tillhör föreningen**. Denna skall därför lämnas i lägenheten då Du flyttar**  Sidan 4 |  | **Utrymmen att hyra**  Extra förråd  Extra förrådsutrymmen (kallförråd), finns att hyra i anslutning till garagebyggnader på Leopoldsgatan och Lidnersgatan. Då efterfrågan överstiger antal förrådsutrymmen ställs man i kö vid intresseanmälan.  Källarförråd  Så kallade potatisförråd, finns i höghusen Leopoldsgatan 32 och Lidnersgatan 37. Dessa förråd, som utgörs av ett skåp, är i första hand avsedda för de boende i dessa hus, men kan i mån av tillgång även upplåtas för boende i låghus.  Cykelförråd  Cykelförråd finns i varje höghus. För boende i låghusen finns möjlighet att använda cykelförråd vid Leopoldsgatan (i garage-byggnaden).  Garage och parkeringsplatser  Du ställs i kö. Tilldelning sker i turordning. Parkeringsplatser finns både med och utan motorvärmare. Aktuella hyror meddelas vid anmälan.  *Besök* [*kund.riksbyggen.se*](http://www.kund.riksbyggen.se) *för att registrera ett konto på Riksbyggens digitala köportal. Registeringen sker med hjälp av personnummer samt OCR-numret på avgiftsavin. Därefter kan du ställa dig i kö till föreningens garage, parkeringar och extraförråd. Om du saknar tillgång till dator, kontakta föreningens vicevärd*  Henrik Karlsson 018-189726.  Föreningen har avtal om parkeringsövervakning med Q Park.  Q Park kundservice har telefon 0771-96 90 00  Sidan 5 |
| Kvarterslokal  På Lidnersgatan 19 finns en lokal, som kan lånas av boende i föreningen för fester m m En depositionsavgift av 500 kr tas ut. Denna summa betalas tillbaka om det efter besiktning inte finns några anmärkningar. Den som lånat lokalen är skyldig att städa efteråt. Om inte debiteras för städning. Om den utrustning som tillhör lokalen förstörs eller har försvunnit debiteras också den låneansvarige, som skall vara boende i föreningen och över 18 år.  ***Vill Du låna lokalen kontakta den som är ansvarig för lokalen se anslag i trapphusen eller på hemsidan.*** SOPHANTERINGKällsortering är införd inom föreningen. Här finns fyra fristående sophus, där man skall lägga sina källsorterade sopor i behållare enligt anvisningar i respektive soprum. Där finns också behållare för insamling av tidningar och elektronikskrot. Se till att sortera rätt annars blir vi debiterade extra kostnader.  Grovsopor  och andra skrymmande sopor skall läggas i den container, som finns uppställd mellan garagelängorna på Leopoldsgatans parkering. Containern finns innanför stängsel. Nyckel till grinden är samma som till lägenheten.  När det gäller **vitvaror** får dessa ej läggas i containern. Dessa skall ni själva lämna till återvinningscentralerna. Läggs de i containern så medför detta extra kostnader för föreningen vid tömning.  Sidan 6 |  | **FÖRENINGENS ORDNINGSREGLER**  För allas gemensamma trevnad inom området finns det några grundläggande krav som ställs på Dig som boende i föreningen. Störningar av olika slag Generellt gäller att det från och med klockan 22.00 skall vara tyst från störningar inom huset. För mycket störande verksamhet t ex användande av slagborrmaskin e.dyl. gäller klockan 20.00.  Oavsett tid på dygnet skall alltid hänsyn tas till grannarna. Låt radio, TV och musikanläggning vara underhållning för Dig själv och inte för grannarna. Balkonger/altaner Från dessa ***skall Du inte***   * Mata fåglar * Piska eller skaka mattor. Detta skall istället ske på anvisade platser. Mattpiskning får ske mellan klockan 07.00 och 20.00 * Du bör också iaktta varsamhet när det gäller blomstervattning, snöröjning, sopning och grillning så att Dina grannar ej drabbas av allt för stora olägenheter.  I trapphuset skall Du inte  * Förvara cyklar, uteleksaker m.m. (tänk på städpersonalen) * Ställa upp ytterdörren då det är risk för att råttor och andra djur kan ta sig in i trapphuset. Så se till att ytterdörren hålls stängd.   MCj03244600000[1]  **Låt ytterdörrarna endast stå öppna vid i - och urlastning.**  Sidan 7 |
| Fordonstrafik Moped- och annan fordonstrafik är med hänsyn till buller och olycksfallsrisk inte tillåten inom bostadsområdet. Undantaget är sjuk- och handikapptransporter samt vid andra transporter för i och urlastning under kortare tid.  Bilar får under inga omständigheter parkeras inne på gårdarna. Parkering får definitivt inte ske på gräsmattorna, som tar stor skada av detta.  Besökande hänvisas till besöksparkeringen. Hundar och katter får inte rastas inom bostadsområdet. Detta gäller också samtliga gräsmattor runt våra fastigheter. Rastning av husdjur kan med fördel ske på andra sidan Österleden. Händer det en olycka så skall Du naturligtvis plocka upp efter Din hund. Andrahandsuthyrning Skall i förväg anmälas till styrelsen för godkännande. Ansökan sker på en särskild blankett som erhålls från någon i styrelsen eller via vår hemsida.  Vi tar ut en avgift för andrahandsuthyrningar. Avgiften är på 10 % av gällande prisbasbelopp enligt 2 kap 6 och 7 §§ Socialför-säkringsbalken för de lägenheter som är uthyrda i andra hand.  Avgiften beräknas på antal uthyrda månader och debiteras på avgiftsavin.  En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt samtycke. Om det uppdagas att du hyr ut lägenheten i andrahand utan styrelsens godkännande kan du bli av med lägenheten.  Sidan 8 |  | Utbyggnad av altaner De medlemmar, som bor på nedre botten i låghusen, kan efter godkännande av styrelsen få bygga ut sina altaner. Särskilda normer finns, som Du kan erhålla av styrelsen. Kostnaderna för utbyggnaden, staket eller häck, får medlemmen själv stå för. Likaså är Du ansvarig för skötseln av ev. staket/häck och området innanför.  Inglasning balkong samt uppsättande av markis.  Om du som medlem vill glasa in balkongen eller sätta upp markis så behövs ett godkännande av styrelsen. Underhållsansvaret för inglasningen/markisuppsättning är det bostadsrättshavaren som ansvarar för.  ***Blankett för ansökan*** om utbyggnad altan, inglasad balkong och uppsättning av markis finns på hemsidan.  Om du inte har tillgång till hemsidan kontakta vicevärd eller någon i styrelsen för att erhålla blankett.  **VAD GÖR DU OM NÅGON SKADA INTRÄFFAR**?  Akuta skador  Anmälda skador, som rör fastigheten betalas av föreningen, om ej skadan vållats genom egen ovarsamhet. Kostnader för skador i den egna lägenheten får Du som innehavare själv stå för. Hemförsäkringen kan täcka den aktuella skadan, Du bör därför anmäla den till Ditt försäkringsbolag. SE TILL ATT DU HAR HEMFÖRSÄKRING FÖR BOSTADSRÄTT, BOSTADSRÄTTSTILLÄGG INGÅR I FASTIGHETSFÖRSÄKRINGEN FÖR ALLA BOSTADSRÄTTER I FÖRENINGEN. Sidan 9 |
| **Skada utanför ordinarie arbetstid** **som är så akut att eventuellt dröjsmål kan ge omfattande skador**  När det gäller huvudsäkringar d v s när elströmmen krånglar och säkringarna (propparna) i den egen lägenhet är hela, så skall Du först försöka kontakta någon i styrelsen innan Du ringer Riksbyggens felanmälan.  Tillkallas jourpersonal och den bedömer att felet är av sådan art att det kunnat vänta till nästkommande arbetsdag, – så kommer den som larmat jouren att själv få betala utryckningen.  Om Du upptäcker något fel i de fasta installationerna på annat än normal arbetstid - det kan vara vatten, avlopp, elsys­tem, hissar, etc försök då bedöma om felet kräver omedelbar insats eller kan vänta till nästkommande arbetsdag. Är Du osäker fråga Riksbyggens felanmälan.  Kontroll kommer att göras om skadan/felfunktionen är ”naturlig” eller orsakad av uppenbart slarv eller otillbörlig befattning med så­dana installationer som kräver fackkunskaper/ behörighet (El, vatten/avlopp/värme). Givetvis skall exempelvis ut­strömmande (ej droppande) vatten, felaktiga hissar o s v anmälas genast, men i övriga fall - låt förnuftet råda!    Tänk på att kontrollera era **brandvarnare.** De kan rädda liv om det skulle uppstå en brand.  Sidan 10 |  | **Telefonnummer**  Riksbyggens felanmälan **0771-860 860**  dygnet runtdet går även att gå in på Riksbyggens hemsida och göra en felanmälan där.  Om det uppstår något fel i din lägenhet eller om du upptäcker något utomhus eller i lokaler, såsom tvättstuga t.ex. skall du omedelbart anmäla detta till **FELANMÄLAN.** Du skall inte ringa till någon i styrelsen **utan själv** göra en felanmälan. Det är du som vet vad felet är och kan ha kontroll på att det blir åtgärdat. Nycklar När det gäller nycklar så finns det **ingen huvudnyckel** i föreningen.  Vid even­tuell utelåsning så måste låsfirman CERTEGO kontaktas.  Kostnaderna som uppstår bekostas av bostadsrättshavaren.  Hos Certego kan ni hämta och återlämna nycklar till förråd och garage. Där kan ni också beställa extra nycklar till lägenheten.  Adress till **CertegoFyrislundsgatan 68**  Nycklar till motorvärme handhas av vaktmästare Björn Larsson  Tel.018-189745.  **CERTEGO dygnet runt tel. 018-56 90 00**  Ohyra  Skulle Du få någon form av ohyra i Din lägenhet är Du skyldig att genast kontakta Anticimex 075-245 10 00. Uppge vårt kundnummer hos Länsförsäkringar som är 2303028\*03, för åtgärd. Underlåtenhet att anmäla detta kan medföra att fler lägenheter drabbas av ohyra.  Sidan 11 |
| Skadegörelse - kostnader  Var uppmärksam på all form av *skadegörelse* i området. Informera också Era barn om hur kostnader för skadegörelsen (klotter, förstörda uteleksaker och buskar/träd och blommor) drabbar föreningen varje år. De pengar som läggs ned på dessa onödiga reparationer skulle kunna användas till något bättre i området. Låga kostnader i föreningen ger också direkt effekt i varje medlems månadsavgift.   Några ord på vägen Välkommen till vår förening!  Vi hoppas att Du har läst igenom denna information och spar den tills den kan behövas. Det finns en del råd och även förmaningar men till syvende och sist gäller det att visa hänsyn och ansvar gentemot varandra och trivsel skapas i föreningen.  Frågor och tips tas emot av oss i styrelsen. Förteckning finns på anslagstavlorna i trapphusen.  VÄLKOMMEN TILL NYBY |  | **LEOPOLDSGATAN HAR FÅTT SITT NAMN EFTER;**  Carl-Gustaf af Leopold, fransk-klassicismens siste stora företrädare i Sverige. Kunglig handelssekreterare 1788. Ett resultat av samarbetet med Gustaf den III är tragedien Oden. Leopold gjorde stora insatser för svensk språkvård, särskilt stavningen. 1801 gav han på uppdrag av Svenska Akademin, där han var medlem, ut en ”Avhandling om svenska stavsätt”  **LIDNERSGATAN HAR FÅTT SITT NAMN EFTER**;  Bengt Lidner, 1757-1793, författare. Han dog endast 35 år gammal, utfattig efter ett bohemiskt liv och en subjektiv diktarbana som sprängde klassicismens litterära gränser. Han skrev bl.a. ”Grevinnans Spastares död”, ”Yttersta domen” och operan ”Medea”.  Lidnerska knäppen, ett bevingat ord, som rör sig från en anekdot om Lidner. |

Sid 12