

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KASTELLBERGET



Uppsala 2022-11-01

Kontaktuppgifter och information till brf. Kastellberget:

- Hemsida: www.egrannar.se/brfkastellberget
- E-post: brf.kastellberget@outlook.com
- Mobilnr: 076-709 62 48

Välkommen till vår förening!

Vår bostadsrättsförening heter Brf Kastellberget och 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.

Telefonnummer

Riksbyggens felanmälan **0771-860 860** kan du ringa till dygnet runt. Du kan även gå in på Riksbyggens hemsida, <https://www.riksbyggen.se/kundtjanst/felanmalan> 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, p-tillstånd och tvättstugebokning

När det gäller nycklar så finns det **ingen huvudnyckel** i föreningen. Vid eventuell utelåsning så måste låsfirmen CERTEGO kontaktas. Kostnaderna som uppstår bekostas av bostadsrättshavaren. När du får tillträde till din lägenhet ska du erhållit följande från den tidigare ägaren eller den aktuella mäklaren:

- 4 lägenhetsnycklar.
- 1 kolv att användas till bokning av tid i tvättstugan.
- 2 parkeringstillstånd.

Hos Certego kan du hämta och återlämna nycklar till förråd och garage. Där kan du också beställa extra nycklar till lägenheten. Adressen till Certego är Fyrislundsgatan 68 och de har telefon 018-56 90 00.

När det gäller nycklar till motorvärmare skall de hämtas och återlämnas hos Riksbyggen, Väderkvarnsgatan 18.

Ohyra

Skulle du få någon form av ohyra i din lägenhet är du skyldig att genast kontakta Nomor, tel. 0771-122 300. Uppge vårt kundnummer hos Länsförsäkringar, 230302803, för åtgärd. Underlåtenhet att anmäla detta kan medföra att fler lägenheter drabbas av ohyra.

Föreningens omfattning

Bostadsrättsföreningens fastigheter, med beteckningen Gamla Uppsala 86:54, är bebyggda med 15 bostadshus, 2 kvartershus samt 6 garagebyggnader och 4 avfallshus. Antalet lägenheter uppgår till 312, gemensamma lokaler 6, 80 garageplatser, 150 parkeringsplatser (varav 40 med motorvärmare) samt 8 platser med elbilsaddare.

Lägenheterna fördelar sig enligt följande:

1 rum och kök: 4 st.

1 rum och kök: 84 st.

2 rum och kök: 88 st.

3 rum och kök: 92 st.

4 rum och kök: 44 st.

Årsstämman

Årsstämman 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 5-7 ordinarie ledamöter och 2 suppleanter.

Motioner kan lämnas in till årsstämman. Se föreningens stadgar.

Förvaltning

Föreningen har avtal med Riksbyggen om skötseln av den Ekonomiska förvaltningen, det s k förvaltningsavtalet. Har du frågor gällande vår förening, kontakta då vår tekniska förvaltare hos Riksbyggen, se kontaktuppgifter i trapphuset.

Fordonstrafik

Moped- och annan fordonstrafik är med hänsyn till buller och olycksfallsrisk inte tillåten inom bostadsområdet. Undantaget är sjuk- och färdtjänsttransporter. För i och urlastning av din bil är det endast tillåtet att parkera 10 minuter inom området. Bilar får under inga omständigheter parkeras inne på gårdarna. Parkering får definitivt inte ske på gräsmattorna som tar stor skada av detta.

För att dina nära och kära ska kunna parkera på besöksparkeringarna på Leopolds- och Lidnersgatan ska de använda de parkeringstillstånden som finns i din lägenhet. 2 tillstånd per lägenhet är utdelade. Viktigt att du ser till att den tidigare ägaren har lämnat tillstånden i lägenheten.

Det är ditt ansvar att skotta din parkering och framför garageporten.

Hundar och katter

Det är inte tillåtet att rasta husdjur 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 det efter ditt husdjur.

Andrahandsuthyrning

Behöver du av någon anledning hyra ut din lägenhet måste du i förväg anmäla det till styrelsen för godkännande. Ansökan sker på en särskild blankett som erhålles 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 §§ Socialförsäkringsbalken 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 andra hand utan styrelsens godkännande kan du bli uppsagd som medlem i föreningen vilket innebär att du behöver sälja din lägenhet.

Fastighetsskötsel och 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. Fastighetsskötsel och lokalvård ansvarar Riksbyggen för.

Information

Förteckning över teknisk förvaltare samt styrelsens ledamöter finns uppsatt på informationstavlor i varje trapphus samt på hemsidan. Du kan som medlem alltid kontakta någon representant i styrelsen.

Idrottsplan

Mellan Leopolds- och Lidnersgatan finns en idrottsplan som renoverades under 2021 där det finns möjlighet att spela fotboll/basket, landbandy samt åka skridskor på vintern. Om det i år blir en vinter med minusgrader kommer is att spolas på idrottsplanen.

Grillplats

Under 2021 iordningställdes vår nya grillplats som finns i bakom idrottsplanen mellan Leopolds- och Lidnersgatan. Dit är du välkommen att använda grillplatsen tillsammans med din familj och dina vänner.

Kvarterslokal

På Lidnersgatan 19 finns en lokal som kan hyras av boende i föreningen för fester m.m. En depositionsavgift av 500 kr tas ut och denna summa betalas tillbaka om det efter besiktning inte finns några anmärkningar. Den som lånat lokalen är skyldig att städa efteråt och är inte städning korrekt utförd sker en debitering för städning till hyresgästen. Om den utrustning som tillhör lokalen förstörs eller har försvunnit debiteras också den till hyresgästen. Personen som hyr lokalen skall vara boende i föreningen och vara över 18 år. Lokalen får bara nyttjas till 22.00.

Vill Du låna lokalen kontakta den som är ansvarig för lokalen, se kontaktuppgifter som finns i trapphusen eller på vår hemsida.

Källsortering

I vår förening finns det 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. Stora kartonger slängs i vår container för grovsopor, den finner du på parkeringsplatsen på Leopoldsgatan.

Grovsopor

Skrymmande sopor, som t.ex. stora emballage efter möbler, skall läggas i den container som finns uppställd mellan garagelängorna på Leopoldsgatans parkering. Containern finns innanför ett stängsel och för att kunna komma in och slänga grovsoporna använder man sin lägenhetsnyckel.

När det gäller **vitvaror(tvättmaskin, spis, kylskåp, fläktar, mikrovågsugn) samt toalett och tvättställ får dessa ej läggas i containern**. Dessa skall ni själva lämna till någon av de återvinningscentraler som finns i Uppsala. Läggas de i containern så medför detta extra kostnader för föreningen vid tömning.

Tvättstugor

Tvättstugor finns i samtliga höghus och i de två fristående byggnaderna på Leopolds- och Lidnersgatan. Bokning av tvätttider sker genom det nyckelbokningssystem som finns i varje tvättstuga. 1 bokningslås(får inte kopieras) har delats ut till samtliga lägenheter och skall följa denna. Tvättstugorna är kostnadsfria. Den som använt tvättstugan är **skyldig att städa** efter sig och respektera varandras bokade tider.

OBS! Lämna tvättstugan i det skick Du själv vill finna den i när Du kommer dit.

Ventilationssystemet – Köksfläktar

Innan Du byter ut din köksfläkt ta kontakt med teknisk förvaltare, 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 Tele2:s 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.**

Renovering av lägenhet

Om du vill renovera ditt kök eller badrum/dusch behöver du skicka en ritning till styrelsen på den renovering du vill göra. När styrelsen har godkänt den förändring du planerar att göra kan du börja med renoveringen. Det är inte tillåtet att ändra i bärande konstruktion, ändring i befintliga ledningar för värme, avlopp, vatten eller att utföra ändringar av befintlig el. De ändringar vi beskriver ovan skall **ALLTID** utföras av fackmän med rätt behörighet. Se § 32 i brf. Kastellbergets stadgar.

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. Denna kö ansvarar Riksbyggen för vilket betyder att du behöver kontakta Riksbyggen för att ställa dig i kö.

Cykelförråd

Cykelförråd finns i varje höghus. För boende i låghusen finns möjlighet att använda cykelförråd vid Leopoldsgatan (i garagebyggnaden). Nyckel till cykelförråden ansvarar Certego för.

Garage och parkeringsplatser

För att få tillgång till ett garage eller parkeringsplats behöver du kontakta Riksbyggen för att ställa dig i kö för någon av dessa platser, tilldelningen sker i turordning. Parkeringsplatser finns med elbilsladdare, med eller utan motorvärmare.

Du behöver kontakta Riksbyggen, 0771-680 680 eller gå in på kund.riksbyggen.se för att registrera ett konto på Riksbyggens digitala köportal. Registreringen sker med hjälp av personnummer samt BankID eller mobilt BankID. Därefter kan du ställa dig i kö till föreningens garage, parkeringar och extraförråd.

Om du saknar tillgång till dator, kontakta föreningens tekniske förvaltare David Grimling på 018-66 01 85

Föreningen har avtal om parkeringsövervakning med Aimo Park, dit kan du ringa på telefon 0771-96 90 00.

Skada utanför ordinarie arbetstid

När det gäller huvudsäkringar som slås ut 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 juren att själv få betala utryckningen.

Om Du upptäcker något fel i de fasta installationerna utanför normal arbetstid, dvs. vatten, avlopp, elsystem, hissar, etc. försök då bedöma om felet kräver omedelbar insats eller kan vänta till nästkommande arbetsdag. Är Du osäker kan du ringa till 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 (EI, vatten/avlopp/värme). Givetvis skall exempelvis utströmmande(ej droppande) vatten, felaktiga hissar o.s.v. anmälas genast, men i övriga fall - **låt ditt förnuft råda!**

Skadegörelse – kostnader

Var uppmärksam på all form av *skadegörelse* i området. 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.

Brandvarnare

Tänk på att kontrollera din brandvarnare. Glöm inte att byta batterier! De kan rädda liv om det skulle uppstå en brand.

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.

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 fr.o.m. klockan 22.00 skall det vara tyst från störningar inom huset. För mycket störande verksamhet t.ex. användande av slagbormaskin 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 dina grannar.

För att vi ska kunna gå vidare och kontakta medlem angående återkommande störningar behöver du dokumentera händelserna via den störningsrapport som finns att ladda ner från vår hemsida.

Balkonger/altaner

Från dessa **skall du inte:**

- Mata fåglar
- Piska eller skaka mattor. Detta skall istället ske på anvisade platser. Mattpiskning får ske mellan kl. 07.00 och 20.00.
- Du bör också iaktta varsamhet när det gäller blomstervattnings, 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.
- 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. **Det är av yttersta vikt att ytterdörren är stängd, kostnaden för el är vår dyraste kostnad.**
- **Låt ytterdörrarna endast stå öppna vid i - och urlastning.**

Utbyggnad av altaner

De medlemmar som bor på nedre botten i låghusen kan efter godkännande av styrelsen få bygga om sina altaner. För att få tillåtelse att bygga ut sin altan behöver man skicka en ritning på utbyggnaden till styrelsen. När styrelsen tagit beslut om ritningen kommer de att få ett svar från styrelsen. Kostnaderna för utbyggnaden, staket eller häck, får medlemmen själv stå för. Likaså är medlemmen ansvarig för skötseln av ev. staket/häck och området innanför.

Inglasning balkong och uppsättande av markis.

Om du som medlem vill glasa in din balkong eller sätta upp markis så behövs ett godkännande av styrelsen.

Underhållsansvaret samt alla kostnader för inglasningen/markisuppsättning är det bostadsrättshavaren som ansvarar för. Blankett för ansökan om utbyggnad av altan, inglasad balkong och uppsättning av markis finns på vår hemsida. Om du inte har tillgång till hemsidan kontakta tekniske förvaltaren eller någon i styrelsen för att erhålla blankett.

Akuta skador

Anmälda skador, som rör fastigheten betalas av föreningen, om ej skadan vållats genom egen ovarsamhet från boende. Kostnader för skador i den egna lägenheten får du som innehavare själv stå för. Hemförsäkringen kan täcka den aktuella skadan, du bör därför anmäla skadan till ditt försäkringsbolag.

Se till att du har hemförsäkring för bostadsrätt. Bostadsrättstillägg ingår i fastighetsförsäkringen(Länsförsäkringar försäkringsnummer 230302803) för alla bostadsrätter i föreningen.

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.

