

Innehållsförteckning	Sida
Förord	1
Allmän information	2-8
Ordningsregler	
Situationsplan	
Stadgar + underhållsansvar	
Bilaga 1 Skötselråd fläktar	
Bilaga 2 Ordningsregler för gemensamhetslokal	
Bilaga 3 Förslag på överlåtelseavtal	
Bilaga 4 Ansökan om inträde i och utträde ur förening	
Bilaga 5 Ordningsregler tvättstuga	
Bilaga 6 Intyg ventilationskontroll	
Bilaga 7 Andelstal	

Förord

Denna informationsmapp innehåller en permanent information om vad Du som bostadsrättsinnehavare och boende i Brf Järnåldern bör känna till.

Den är samtidigt också en information för nyinflyttade i bostadsrättsföreningen.

Tanken med informationsmappen är att den skall följa med bostadsrättslägenheten i samband med överlåtelse (försäljning) av lägenheten.

Varje bostadsrättsinnehavare skall således spara den och överlämna den till köparen vid överlåtelse av bostadsrätten.

Bostadsrättsinnehavaren skall också sätta in kompletteringar i mappen när sådana skickas ut från styrelsen.

Utöver denna mapp bör Du även ta del av de informationsblad som delas ut eller anslås på föreningens anslagstavlor. Spara gärna på informationsbladen som ger Dig aktuell information om utearbetsdagar, styrelseledamöter, kontaktpersoner mm.

Infomappen finns också tillgänglig på föreningens hemsida, **www.brf-jarnaldern.nu**.

Andelstal

Varje bostadsrätt har ett fastställt andelstal. Detta används för att beräkna bostadsrättens årsavgift (hyra) samt bostadsrättens grundavgift och andelsvärde. Se bil. 8 eller på föreningens hemsida www.brf-jarnaldern.nu.

Andrahandsuthyrning

Uthyrning av bostadsrättslägenhet i andra hand *får ej ske utan tillstånd* från bostadsrättsföreningens styrelse. Se § 12 i stadgarna.

I övrigt följer Bostadsrättsföreningen Järnåldern de allmänna rekommendationer som finns, dvs. att andrahandsuthyrning endast skall tillåtas vid tillfälligt arbete eller studier på annan ort, militärtjänst, tillfällig vårdnad av anhörig samt fängelsestraff. Skälen som åberopas skall kunna styrkas skriftligen.

Anslagstavla

Anslagstavlorna avsedda för föreningens information till medlemmarna finns vid varje sopcontainer. *Vill Du sätta upp något eget anslag, gör det då vid sidan om anslagstavlan som finns vid containerhuset. Det är inte tillåtet någon annanstans.*

Antal lägenheter

Brf Järnåldern omfattar totalt 120 bostadsrättslägenheter.

Barnvagnsförråd

Särskilt barnvagnsförråd finns i varje tvättstugebyggnad.

Här förvaras också trädgårdsredskap som fritt får användas av föreningens medlemmar. *Redskapen skall rengöras och återställas efter användande.*

Bastu

Finns i gemensamhetshuset.

Vill Du basta och ha en "egen" nyckel – kontakta den i styrelsen som enligt de aktuella infobladen ansvarar för bastu nyckel och Du får kvittera ut en nyckel. 100 kr erläggs i deposition och 50 kr återfås när nyckeln lämnas i retur. Vill Du endast basta någon enstaka gång kan Du låna en nyckel av styrelsen.

Bredband

Föreningen är ansluten till ComHem. Installation är utförd i samtliga bostadsrättslägenheter. Medlemsavgift och trafikavgift betalas av den som använder bredband.

Kabelnätet är anpassat till de fasta uttag som finns. Ytterligare uttag kan ej anslutas. Egna installationer stör trafiken. Detta gäller även kabel TV, eftersom samma kabelnät används.

Felanmälningar

Trädgårdsteamet har hand om bl a gårdsytor, felanmälningar och reparationer.

Trädgårdsteamet är planerat på området en dag per vecka och utför icke akuta reparationer då. Mer brådskande reparationer kommer även att utföras dagen efter felanmälan – detta sker efter överenskommelse med Trädgårdsteamet.

Felanmälning ska göras via webformulär på föreningens hemsida (http://www.brf-jarnaldern.nu/k_felanmalan.htm) eller via mail: felanmalan@brf-jarnaldern.nu. Felanmälan går direkt till Trädgårdsteamet med en kopia till Brf Järnålderns styrelse.

Felanmälningar som gäller ventilationsanläggningen/fläktarna görs via felanmälningsblankett i postlåda vid Arkeologvägen 57. Styrelsen kontaktar Sotningsväsendet.

Akuta fel anmäls via 0709-94 05 69– detta får endast användas i absolut akuta fall – dvs fel som inte kan vänta till nästa arbetsdag.

Felanmälning kan i undantagsfall också göras på blankett som lämnas i postlåda vid Arkeologvägen 57. Denna felanmälningsblankett finns i varje tvättstuga. Postlådan på Arkeologvägen 57 töms dock inte dagligen och akuta fel ska därför inte lämnas här!

Fläktar

Varje lägenhet har en egen separat ventilationsanläggning. Beträffande skötsel av denna se ordningsreglerna samt bifogade skötselråd, bil. 2. Eget byte av fläktkåpa får ej göras med tanke på att köksfläkten ligger under bostadsrättsföreningens ansvarsområde.

Förråd

Du som har garage har Ditt förråd i garaget. Du som har parkeringsplats har separat förråd i källare eller i anslutning till garagebyggnaden.

Du som har förråd i källare – tänk på att källaren också är ett skyddsrum. Det är därför **förbjudet att förvara saker utanför förråden** (utom de cyklar som hänger/står i speciella utrymmen).

Förvaltning

Föreningen anlitar SBC för ekonomisk förvaltning. SBC hjälper således föreningen med t ex indrivning av årsavgifter (hyror), bokföring, betalning av fakturor, upprättande och uppdatering av medlemsregister i samband med överlåtelse och pantförskrivningar mm.

Föreningen anlitar Trädgårdsteamet för teknisk förvaltning. *Övrig fastighetsskötsel ombesörjs av de boende vid de gemensamma utearbetsdagarna.*

Garage

Till varje bostadsrätt hör antingen garage eller parkeringsplats.

Du som har garage, skall utnyttja detta för Din bil. **Gästparkeringen är endast till för våra gäster och inte för de boende.**

Gemensamhetslokal

Gemensamhetslokal finns i gemensamhetshuset och är renoverad hösten 2001. Lokalen är fullt utrustad med bord och stolar. Till lokalen hör även ett litet kök med spis, kylskåp, frys, mikrovågsugn, diskmaskin samt porslin, grytor, bestick mm för totalt 24 personer.

Lokalen får disponeras av föreningens medlemmar för fester och andra sammankomster till en hyra av 200:- samt extra möbler 25:-) och en depositionsavgift på 300:-.

Bokning av lokalen sker i förväg.

Vem som är bokningsansvarig för gemensamhetslokalen framgår av aktuellt informationsblad.

Ordningsregler för gemensamhetslokalen se bil. 3.

Gårdar

Föreningens hus är uppbyggda kring tre stycken gårdar benämnda A, B och C. Uppdelningen i gårdsområden framgår av situationsplan, s. 9.

Gårdsansvarig

För varje gård finns en gårdsansvarig styrelsemedlem utsedd. Denne har hand om kontakten mellan gårdens medlemmar och styrelsen. Vem som är gårdsansvarig för respektive gård framgår av aktuellt informationsblad.

Hemsida

Bostadsrättsföreningen Järnaldern har en hemsida där Du kan söka information eller kontakta styrelsen. Adress till hemsidan är www.brf-jarnaldern.nu och mailadress till bostadsrättsföreningens styrelse är jarnaldern@brf-jarnaldern.nu. Du kan även lägga brev i föreningens postlåda på Arkeologv 57 eller ringa. Om Du ringer tänk på att ringa på vardagar **innan kl. 21:00.**

Information

Information till föreningens medlemmar sker i första hand genom utdelning av information till varje medlem, men även på föreningens anslagstavlor (se rubriken anslagstavla ovan). Du kan också gå in på föreningens hemsida, **www.brf-jarnaldern.nu**.

Inre underhåll

Varje bostadsrättsinnehavare ansvarar själv för det inre underhållet och reparationer i lägenheten.

Betydande renovering av lägenhet får i enlighet med Brf Järnalderns stadgar inte utföras utan tillstånd från styrelsen i bostadsrättsföreningen. Detta gäller t.ex. flyttning av väggar,

renovering av badrum och kök eller annan renovering som påverkar VA, värme, el- eller kabelTV-nät.

Följande policy gäller fr.o.m. 071201.

Styrelsen har följande krav:

1. Lämna in en ansökan till styrelsen tillsammans med ritning/plan samt uppgift om vem som ska utföra renoveringen. Det är alltså inte tillåtet att påbörja renoveringen innan styrelsen har tillstyrkt denna.
2. Eventuellt begär styrelsen att ni ska kontakta förvaltarna för att få en oberoende bedömning så att inte ventilation, VA, värme, el och kabelTV-nät påverkas av ombyggnaden. Du/Ni ska i så fall lämna ett skriftligt intyg på denna besiktning till styrelsen.
3. Arbetet ska utföras fackmannamässigt.
4. När arbetet slutförts ska det besiktigas, om styrelsen så begär. Även här lämnar bostadsrättsinnehavaren det skriftliga intyget till styrelsen.
5. Återställande av lägenhet till ursprungsplan regleras i varje enskilt fall i samband med tillstyrkande av styrelsen.
6. Bostadsrätten ska vid överlåtelse anges med det antal rum som ursprungsplanen beskriver.
7. Om Ni själv gör arbetet i våtrum, tänk på att gipsskivorna måste vara godkända för våtrum (liksom övrigt material). Se även Byggkeramikrådets hemsida www.bkr.se, där lista på godkänt material finns.

Om dessa villkor uppfylls godkänns ombyggnaden.

Se även stadgarna §5-§9, bilaga till stadgarna samt ordningsreglerna s.15-16.

Kabel TV

Varje bostadsrättslägenhet är ansluten till kabel TV-nätet. Se även under rubriken Bredband.

För information om kanal- och programutbud kontakta ComHem.

Avgiften framgår av månadsavgiftsavin.

Parabolantenn med fast anslutning på fastigheten (gäller även balkong) är inte tillåten, efter ett beslut på årsstämma.

Lägenhetsöverlåtelse

Avtal om överlåtelse (försäljning) av bostadsrättslägenhet skall göras på bifogad blankett eller likartad blankett.

Se bil. 4.

Gången är följande:

- Kontrakt i tre exemplar skrivs av säljare och köpare (blanketter finns att få hos mäklare, banker, kan köpas i bokhandel etc. eller finns som förslag i bilaga 4 i denna pärm). Ett exemplar lämnas till styrelsen.
- Säljaren lämnar samtidigt blankett, med ansökan om utträde ur och inträde i föreningen, till styrelsen med uppgifter om köparens adress och säljarens nya adress.
- Styrelsen gör en kontroll av den presumtiva medlemmen.

- Om ingenting är oklart lämnar styrelsen ett skriftligt godkännande via SBC till mäklaren eller säljaren.
- I samband med överlåtelse skall en enkel avflyttningsbesiktning av bostadsrätten göras. Detta utförs av någon i styrelsen. Köpare och säljare bestämmer ett datum och kontaktar respektive kontaktperson i styrelsen (vem detta är meddelas i godkännandet).
Överlåtelseavgift, för närvarande på 2,5 % av gällande basbelopp, debiteras köparen av SBC.

Beslut om överlåtelse skall tas på ett styrelsemöte. Handläggningstid för ett överlåtelseärende får därför beräknas till ungefär en månad.

Pantförskrivning

Vid överlåtelse måste säljarens pantförskrivning avnoteras innan köparens pantförskrivning kan noteras i föreningen.

Pantsättning skickas till SBC som skriver under handlingen, skickar till banken och noterar i lägenhetsförteckningen. Även makulerade pantförskrivningshandlingar skall skickas till SBC.

SBC debiterar pantsättningsavgift, för närvarande på 1 % av gällande basbelopp på bostadsrättshavaren.

Parkering

Till varje bostadsrätt hör antingen garage eller parkeringsplats.

Parkering får endast göras på anvisade platser. Inkörsel på gård får endast göras vid i- och urlastning.

Du som har parkeringsplats skall utnyttja den för Din bil, inte gästparkeringen.

Du som har garage, skall utnyttja detta för Din bil.

Gästparkeringen är till för våra gäster och ej för de boende.

Parkering på uppfarterna är inte tillåtet. Dessa uppfarter är t ex brandkårens och ambulansens infartsväg till området och får därför inte användas för parkering.

Privat bostadsrättsförening

Bostadsrättsföreningen Järnåldern är en privat bostadsrättsförening, d v s föreningen är helt fristående och tillhör inte någon organisation.

Skillnad bostadsrätt/hyresrätt

Bostadsrätten ger ett indirekt inflytande för bostadsrättsinnehavaren genom att han/hon är medlem i den ekonomiska förening som äger fastigheten. I en hyresrätt har inte de boende ett sådant inflytande.

Bostadsrättsinnehavaren har ansvaret för lägenhetens inre underhåll, något som normalt inte hyresgästen har.

Bostadsrättsinnehavaren betalar en årsavgift till föreningen för att utnyttja lägenheten. Årsavgiften baseras på föreningens självkostnader. Bostadshyresgästen betalar hyra till hyresvärden som är bestämd enligt de s k bruksvärdesreglerna.

Bostadsrättsinnehavaren har ett starkare besittningsskydd än hyresgästen.

Att bostadsrättsinnehavare inte får förändra antalet rum eller riva bärande väggar, är ganska självklart med tanke på de risker detta kan medföra. *Däremot får han/hon byta ut köksskåp, sätta in persienner, byta mattor mm utan särskilt tillstånd.* Detta får inte en hyresgäst göra. Stora förändringar i utemiljö får inte göras utan tillstånd från styrelsen, se även punkten Inre underhåll.

Bostadsrättsinnehavaren ansvarar inte endast för att hans/hennes lägenhet hålls i gott skick, utan har dessutom skyldigheter gentemot övriga bostadsrättsinnehavare i föreningen och särskilt till dem i samma hus. Detta innebär bl a att man skottar trappor, sköter sin trädgårdsplätt, håller allmän ordning kring husen etc. Tänk också på att Du har grannar runt omkring Dig – undvik att störa dem med t.ex. störande buller eller musik.

Bostadsrättsinnehavaren är vidare skyldig att rätta sig efter de ordningsföreskrifter, den information mm som föreningen meddelar. Detta kan t ex vara användande av sop-/papperscontainrar, tvättstugor, bastu mm.

Bostadsrättsinnehavare är också skyldig att ge föreningen tillträde för tillsyn reparationer etc.

Sopor

Bostadsrättsföreningen Järnåldern sopsorterar. Varje gård har en egen sopcontainer, papperscontainer, kartongcontainer, tunna för trädgårdsavfall (ungefärliga tider fr.o.m. v 12-13 t.o.m. v 48) samt kärl för glas, metall, plast, småelektronik, lampor, lysrör och batterier. **Använd dessa men använd dem på rätt sätt.** Glas för sig, papper för sig (packa **inte** i plastpåsar) osv. Det finns en mycket bra återvinningsstation på Gunnesbo där Du kan lämna vitvaror, möbler och andra skrymmande saker som Du **inte får kasta i containern**. Tunnorna för trädgårdsavfall är i första hand för föreningens gemensamma avfall och i andra hand för privat nyttjande.

Spolplatta

Finns vid gemensamhetshuset (se situationsplan). När Du tvättat färdigt, se till att spola av plattan och ställ i ordning efter Dig!

Styrelse

Vem som sitter i föreningens styrelse framgår av aktuellt informationsblad. Styrelsen kan Du kontakta via föreningens postlåda vid gemensamhetslokalen på Arkeologvägen 57 eller via vår hemsida www.brf-jarnaldern.nu eller på mailadress jarnaldern@brf-jarnaldern.nu.

Är det ett *brådskande ärende* så kontaktar Du styrelsen *telefonledes, innan kl. 21.00 vardagar.*

Trädgårdsredskap

Se under rubriken ”Barnvagnsförråd”. Trädgårdsredskapen är i första hand för föreningens gemensamma utearbetsdagar och i andra hand för privat nyttjande, vilket innebär att föreningen inte kan köpa in redskap i obegränsad mängd.

Använder Du redskapen, se till att rengöra dem efter användning och återställ dem snarast till redskapsboden.

Tvättstuga

Till varje gård hör en gemensam tvättstuga där Du skall boka tvättid. Då en tvättid är bokad – men inte utnyttjad/påbörjad efter 45 min, får någon annan använda tiden. 45 min är också den tid som man får använda torkskåp och torktumlare efter avslutad/bokad tid.

Tvättstugan skall ställas i ordning efter varje tvätt-tillfälle. Torka av maskiner och golv så att det är rent och fräscht till nästa person som skall tvätta – **vi har inte någon anställd städpersonal** Ordningsregler, se bilaga 5. **Bygel-BH skall tvättas för hand eller i tvättpåse. Byglarna kan annars lossna ur BH:n och orsaka fel på tvättmaskinerna.** En stor del av reparationer på tvättmaskinerna beror på att BH-byglar har fastnat i maskinerna och orsakat dels stillestånd i maskinparken, dels stora kostnader för föreningen.

Tomma förpackningar skall sorteras i sopkärlen i containerrummet och är hinken för tvättludd full, så tömmer Du den också.

Släck efter avslutad tvättid.

Utearbetsdagar

För skötsel av föreningens gemensamma trädgårdsytor har vi gemensamma frivilliga utearbetsdagar per år för närvarande två på våren och två på hösten). **Tidpunkten för dessa utearbetsdagar finner Du i aktuellt informationsblad eller på föreningens gemensamma anslagstavlor.**

Årsavgift

Årsavgift är den avgift (hyra) som respektive bostadsrätt skall betala till föreningen.