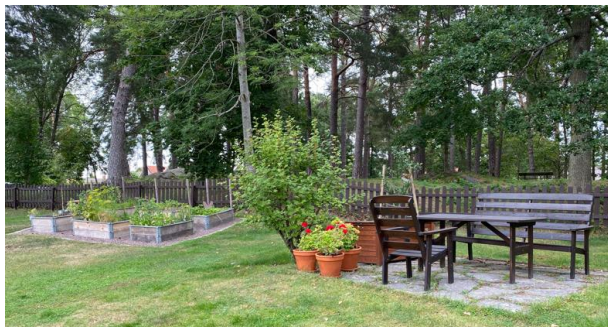




Välkommen
till Brf
Nattviolen
För boende på
Sommarrovägen 32
och Oldevigsgatan 2A/B



Innehåll

Inledning.....	3
Styrelsen	4
Nyhetsbrevet Nattviolen Nytt	4
Fastighetsservice och jour.....	4
Det här gäller för jour	4
Fakturering av jour	4
Värme och ventilation	5
Viktigt att tänka på	5
Tvättstuga	5
Boka tvättstuga	5
Parkeringsplatser och garageplatser	6
Trädgården	6
Arbetsdagar i föreningen	6
Avlopp	7
Soppantering.....	7
Gästrum och bastu	7
Bokning.....	8
Övrigt.....	8
Hänsyn och säkerhet – för att alla ska trivas.....	9

Inledning

När du antagits som medlem i föreningen innebär det att du får din bostadsrätt genom upplåtelse i fastigheten som vi i föreningen gemensamt äger och förvaltar. I våra stadgar kan du läsa vad bostadsrättshavare respektive bostadsrättsföreningen ansvarar för.

Alla medlemmars delaktighet efter förmåga behövs för att vår bostadsrättsförening ska fungera. Du och alla andra medlemmar behöver delta aktivt i föreningen under boendetiden. Du förväntas närvara vid föreningsstämman (årsmötet) varje år och vid våra arbetsdagar på höst och vår. Alla medlemmar behöver någon gång vara med i styrelsen, verka som valberedning och/eller ta ansvar för andra uppgifter i och runt vår fastighet.

Vi har gemensamt ansvar för att se till att det är trivsamt för alla att bo här. Vi hjälps åt att plocka upp skräp och åtgärda eller meddela om saker har gått sönder. Hjälp gärna till i trädgården under hela året för en trivsam utemiljö att vistas i. När alla medlemmar bidrar är det enkelt att tillsammans driva en förening.

I det här häftet hittar du praktisk information om vår förening. Häftet är ett komplement till våra stadgar för vad som gäller när du är medlem i vår förening. I slutet kan du läsa om hänsyn och säkerhet för att alla ska trivas.

Välkommen till bostadsrättsföreningen Nattviolen!

Styrelsen

Styrelsen väljs vid föreningsstämman (årsmötet) som äger rum varje vår. Vid övre cykelrummet i källaren finns en anslagstavla där styrelsen informerar. Här ser du också vilka som ingår i styrelsen.

I första hand ska kontakt med styrelsen alltid ske via mail till brfnattviolen@gmail.com förutom vid akuta situationer. Allt styrelsearbete sker på fritiden och det måste därför finnas en gemensam väg in för styrelsen att hantera. Kontakt via mail gäller vid frågor, önskemål med mera som inte är av akut karaktär. Styrelsen har löpande koll på inkorgen, även under sommaren, och ser till att någon tar kontakt med den som mailat. Under sommaren kan det dock ta något längre tid.

Nyhetsbrevet Nattviolen Nytt

Efter genomförda styrelsemöten, eller när det finns information för alla boende att ta del av, så informerar styrelsen genom nyhetsbrevet Nattviolen nytt. Det lämnas i alla lägenheters brevinkast.

Fastighetsservice och jour

Det är företaget FF Fastighetsservice som sköter städning i våra trappuppgångar och källare, klipper gräs, hanterar snöröjning med mera. Vi har också ett avtal för jourfunktion med dem som alla boende kan kontakta vid akuta situationer.

Det här gäller för jour

Om styrelsen inte går att nå vid akuta situationer så kontaktar du FF Fastighetsservice jour på telefonnummer 0771–330 300. Jouravtalet gäller utanför kontorstiderna klockan 07:00-16:00. Jouren finns för akut hjälp med VVS, el och kyl/frys. Personen som har jouren gör tillsammans med dig en bedömning om någon behöver åka ut för att brådska åtgärda felet, eller om det kan vänta till nästkommande arbetsdag.

Faktureringsjournal

FF Fastighetsservice skickar alltid faktura för jourarbete till föreningen men observera:

- Om felet som den boende ringt om visar ligger **inom den boendes ansvar** så kommer styrelsen i efterhand att fakturera den boende.
- Om felet omfattas av **föreningens ansvar** så faktureras inte den boende.

Vad du som boende ansvarar för, vad som hör till din lägenhet och vad föreningen ansvarar för finns angivet i våra stadgar.

Värme och ventilation

Vår fastighet värms med en bergvärmepump som installerades hösten 2019. Fjärrvärme går in som stöd då det är minusgrader utomhus. I alla lägenheter sitter det en temperaturgivare som gör att styrelsen kan följa temperaturerna i ett uppföljningsprogram och anpassa värmen så att den hålls till 21–22°C. Temperaturgivaren tillhör föreningen och får inte flyttas utan att kontakta styrelsen.

Hösten 2018 till våren 2020 installerades mekanisk frånluftsventilation samt nya köksfläktar i alla lägenheter för att förbättra fastighetens ventilation som tidigare byggde på självdrag. Köksfläktarna är av typen Allians och tillhör föreningen och får inte bytas ut utan kontakt med styrelsen. Om fläkten går sönder ska du också kontakta styrelsen.

Viktigt att tänka på

- För att ventilationen ska fungera är att det inte är tillåtet att stänga fönsterventiler eller det frånluftsdon som finns i badrummet eftersom friskluftsintaget till lägenheten då försvinner.
- Huset är byggt av blåbetong vilket innehåller radon. I förhöjda doser kan radon vara cancerogent. Genom att hela tiden tillföra frisk luft till lägenheterna genom fönsterventilerna så hålls radonhalterna på acceptabla nivåer.
- Om fönsterventilerna skulle stängas och köksfläkten startas blir det ett stort motstånd för fläkten att dra in luft. Det gör att fläkten går tyngre vilket sliter mer på motorn och det är stor risk att köksfläktens ljudnivå stiger. Fläktarna på taket möter också mer motstånd och deras livslängd minskar.

Tvättstuga

Gemensam tvättstuga finns i källaren vid ingången Oldevigsgatan 2B. Nyckel hänger på väggen innanför dörren till skyddsrummet. Tvättstugan är utrustad med två tvättmaskiner, en torktumlare samt torkrum.

För att våra tvättmaskiner ska hålla länge är det inte tillåtet att tvätta mattor i tvättmaskinerna eftersom maskinerna då kan gå sönder när mattorna blir för tunga.

Använd max två matskedar pulvertvättmedel om tvätten är mycket smutsig. Normalt smutsig tvätt kräver mindre tvättmedel än så eftersom vattnet i Karlstad är mycket mjukt. För mycket tvättmedel orsakar slitage på tömningsventilen och påverkar miljön negativt.

Städa alltid tvättstugan efter avslutad tvätt. På insidan av tvättstugedörren finns instruktioner för vad du ska göra.

Boka tvättstuga

På bokningslistan som hänger på väggen utanför hittar du tvättider och gör dina bokningar. Du får boka max två tider åt gången. Det går bra att boka två tider direkt efter varandra för att få till ett längre tvättpass.

Om tvättstugan inte har tagits i anspråk två timmar efter att tvättiden startat är det fritt fram för någon annan att använda tvättstugan istället.

Om du har bokat sista tiden på kvällen går det bra att stänga av samtliga maskiner och fläktar vid tvättidens slut, men låta tvätt hänga kvar i torkrummet under natten för att torka. Innan första tiden börjar morgonen därpå ska du ha tömt tvättstugan, städat samt hängt tillbaka nyckeln.

Parkeringsplatser och garageplatser

Det finns nio parkeringsplatser och fyra garageplatser. Det är endast tillåtet att ha en garageplats eller parkeringsplats per lägenhet och kontrakt med gällande förutsättningar upprättas alltid.

Parkeringsplatserna har uttag för motorvärmare. Till parkeringsplatserna är det separat kö och anmälan till kölista sker via mail till styrelsen. När det blir ett ledigt garage tillfrågas medlemmarna i tur och ordning efter boendetid.

Trädgården

I trädgården öster om huset finns en uteplats med möbler och kolgrill för alla medlemmar att använda. I lådan finns dynor till möblerna. Om du vill kan du flytta grillen till lämplig plats närmre din egen port när du ska grilla men tänk placeringen så att inte rök och os blåser in på dina grannars balkonger och in i lägenheter. Kom ihåg att tömma och rengöra grillen när du är färdig.

I trädgården finns några pallkragar där det är möjlighet att odla för den medlem som vill. Ta kontakt med styrelsen för mer information och tillgänglighet. På husets östra kortsida finns också en ställning för mattpiskning.

Det är fritt fram för vem som helst som bor i huset att flagga vid födelsedagar, namnsdagar och officiella flaggdagar. Flaggan finns i den gemensamma förrådshyllan i skyddsrummet. Glöm inte att ta ned flaggan innan mörkrets inbrott och sätta upp vimpeln igen med det blåa fältet uppåt mot himlen

Arbetsdagar i föreningen

Varje vår och höst kallar styrelsen till arbetsdag. Då hjälper alla boende till att snygga till trädgård och gemensamma lokaler. Det är trevliga tillfällen att lära känna och umgås med grannarna. Ju fler som är med vid arbetsdagarna, desto trevligare. Genom det vi åstadkommer under dessa dagar sparar vi också pengar eftersom vi slipper ta in externa firmor för att utföra sysslorna.

Avlopp

Avloppen i fastigheten åtgärdades genom relining år 2009. För att rören ska ha lång livslängd kan vi alla hjälpas åt att minska belastningen på fastighetens avloppsrör.

- Endast toalettpapper samt smuts från dusch, diskning och tvätt får hamna i avloppet.
- Håll inte ut matfett i avloppet eftersom det stelnar när det blir lägre temperatur. Torka istället ur stekpannor med hushållspapper och släng i soporna. Större mängder matolja, flytande margarin och fritureolja ska samlas upp i en sluten förpackning som sedan slängs i hushållssoporna. I den gemensamma hyllan i skyddsrummet bredvid tvättstugan finns det miljötrattar som du enkelt skruvar på en PET-flaska före enkel uppsamling av matfett.
- Skölj avloppen med hett vatten och Yes diskmedel ibland i förebyggande syfte.

Vid stopp i avloppet, använd **absolut inte** kaustiksoda eller annan form av kemisk propplösare då det blir hårt som cement i rören. Kontakta istället styrelsen för hjälp.

Sophantering

På gaveln av Sommarrovägen 32 finns tre soptunnor för hushållsavfall och en mindre tunna för kompost. Observera att tunnorna inte får fyllas så att luckorna inte går igen eftersom fåglar och andra skadedjur då drar ur sopor och skräpar ned. Använd dubbla kompostpåsar matavfall så undviks läckage i det mindre sopkärlet.

Nya kompostpåsar finns att hämta i källaren, i den lilla städskrubben under trappan vid uppgång Oldevigsgatan 2A.

Det är inte tillåtet att slänga annat än hushållssopor i våra soptunnor. Allt annat skräp ansvarar du själv för att frakta bort och återvinna. Närmaste återvinningsstation för papper, glas, plast och metall finns vid Sommarro golfklubb på gamla flygfältet.

Gästrum och bastu

I källaren finns ett gästrum som kan bokas av alla medlemmar när de får tillfälliga gäster. Det har två bäddar samt köksdel med matplats. Toalett finns bredvid tvättstugan och duschmöjligheter finns i basturummet som ligger bredvid gästrummet. I rummet finns förutom bastu och duschkabin också en motionscykel och några träningsredskap.

I gästrummets köksdel finns kylskåp, porslin, kaffebryggare och vattenkokare samt en mikro. Kuddar och täcken finns i garderoben. Lakan och handdukar behöver du eller dina gäster själva fixa.

Vid behov av fler sängplatser i gästrummet finns det två sängar på hjul i skyddsrummet som går att ställa in i gästrummet. Dessa två extrasängar kan du även låna till din lägenhet vid behov (dessa går inte att boka i förväg).

Bokning

Bokning av gästrum och bastu sker i de kalendrar som hänger på dörrarnas utsida. Det kostar inget att låna gästrum eller bastu. Om du bokar gästrummet – kom ihåg att även boka basturummet om dina gäster vill nyttja duschen.

När du hyr gästrummet åt dina gäster ansvarar du för att gästrum, basturum och toalett städas innan nycklar hängs tillbaka. Glöm inte att rengöra duschens golvbrunn.

Nyckel till gästrummet hänger innanför dörren till skyddsrummet bredvid tvättstugan. Till basturummet passar din lägenhetsnyckel.



Portsystem

Ett nytt portsystem installerades april 2021. För att komma in i husets entréer på fram- och baksida används passertagg. Dagtid 07:00-20:00 behövs endast taggen för att öppna en entrédörr. Övrig tid behövs också en pin-kod som den boende själv valt ihop med taggen. Kontakta styrelsen vid glömd pin-kod för hjälp med att välja ny.

Varje lägenhet har tre passertaggar som hör till lägenheten och överlämnas till ny boende vid försäljning. Även hyresrätterna har tre passertaggar för att kunna nyttja förråd och tvättstuga. Vid behov av fler passertaggar än de tre som hör till lägenheten kan det köpas till för 100 kronor styck. Om en tagg tappas bort får den boende betala ny ersättningstaggar. Vid förlust är det också viktigt att meddela detta till styrelsen så att taggen spärras. Om inte samtliga taggar kopplade till en lägenhet lämnas åter vid flytt blir den boende ersättningsskyldig om 100 kronor per tagg.

Övrigt

Till varje bostadsrätt hör vindsförråd och/eller källarförråd. Förråden är numrerade och numret hänger ihop med föreningens numrering av lägenheterna. Det är inte tillåtet att byta till ett förråd som tillhör en annan lägenhet. Hyreslägenheterna har var sitt förråd i källaren på Sommarrovägen 32.

Om du har balkong och vill byta befintlig markisväv så är det Sandatex 986/727 som gäller. Vill du installera en ny markis ska kontakt tas med styrelsen först.

Huset är anslutet till TELE2 och basutbud för TV ingår i avgiften för lägenheten. För information, driftstörningar eller felanmälan, se www.tele2.se.

Hänsyn och säkerhet – för att alla ska trivas

- Det är inte tillåtet att förvara bildäck i vinds- eller källarförråden på grund av att giftiga gaser bildas vid en eventuell brand.
- I källaren finns två förvaringsrum för cyklar och barnvagnar. Du som inte använder cykel eller barnvagn så ofta får gärna ställa ner den i det nedre rummet.
- Cyklar får inte parkeras i korridorer eller trappuppgångar då dessa alltid måste hållas fria som utrymningsväg i händelse av brand.
- Trappupphuset tillhör föreningen och hallmattor samt skor ska därför förvaras inne i lägenheten för att underlätta för lokalvårdarna.
- Skakning av mattor eller andra textilier görs ute på gården eller vid mattställningen, inte från balkongen oavsett våningsplan.
- Torka textilier inne på din egen balkong, inte genom att hänga dem på balkongräcket.
- Blomkrukor och blomlådor ska sitta på insidan av balkongen för att inte riskera att någon skadas om de blåser ned, oavsett vilket våningsplan lägenheten ligger på.
- Det är inte tillåtet att montera parabol eller antenn på fastighetens tak, skorsten, fasad, balkong eller fönster.
- Om du ska ha fest sent på kvällen är det trevligt om du informerar dina grannar.
- I stadgarna framgår det vilka ombyggnationer som kräver styrelsens tillstånd. Kontakta styrelsen innan du bygger om. Informera dina grannar om du ska göra bullriga ombyggnader i din lägenhet.
- Grilla inte på din balkong utan använd istället grillen som finns vid vår uteplats. Det är tillåtet att sätta upp avskärmningar (spaljé) på balkongen efter dialog med styrelsen om utformning. Uppsättning av markis eller byte av markisväv kräver styrelsens godkännande.
- Du som lägenhetsinnehavare ansvarar för att din balkong regelbundet skottas fri från snö på vintern då snö som smälter blir väldigt tung.
- Om du har en balkong med en avrinningsränna för regnvatten fäst i nederkant så ska du se till att den hålls fri från löv, barr och annat skräp så att regnvatten kan rinna fritt åt sidan. Prata gärna med den som har lägenheten under innan du gör rent, ifall något skräp riskerar falla ned.