



Att bo och trivas i Brf Viggbyholm Kotten

Som boende i Brf Viggbyholm Kotten har du en del av det gemensamma ansvaret för föreningen, våra fastigheter, innergård och gemensamma lokaler. Med denna information vill vi hjälpa dig att lättare bekanta dig med vår trivsamma förening.

Utöver dessa trivselregler gäller föreningens stadgar samt lag. Spara gärna informationen.

Välkommen till Brf Viggbyholm Kotten!



Om allmän aktsamhet

Tänk på att vara rädd om och vårda föreningens egendom väl. Kostnader för nedskräpning, underhåll och reparationer betalas av alla gemensamt.

Om en akut skada skulle inträffa i huset ta i första hand kontakt med någon i styrelsen eller fastighetsskötarfirman enligt anslag i porten.



Om säkerhet

- Kontrollera att ytterportar i fastigheten går i lås efter in- och utpassering.
- Släpp inte in någon okänd person i fastigheten. Var aktsam om att dela ut koden till ytterporten.
- Var försiktig med eld. Din lägenhet bör vara utrustad med brandvarnare.

Brandsäkerhet

Att drabbas av brand i hemmet är en av de mest förödande saker som kan drabba oss. Vid brand gäller:

1. Rädda liv
2. Varna
3. Släck
4. Larma
5. Stäng fönster och dörrar
6. Utrym

Brandvarnare

Skaffa batteridrivna brandvarnare, minst två för en normalstor trea. Kontrollera och sköt om brandvarnarna.

Brandfilt

Brandfilt är ett bra komplement till brandsläckare för att släcka mindre bränder eller minska spridning av en brand som uppstått. Rätt använd kväver en brandfilt elden.

Handbrandsläckare

Handbrandsläckare bör finnas på lämpliga platser i bostaden.

Läs mer om brandvarnare, brandfilt och handbrandsläckare på t.ex. Brandskyddsföreningens hemsida.

Minska risken för brand

För att minimera risken för brand och skapa bra förutsättningar för utrymning är det viktigt att gemensamma utrymmen hålls fria från föremål samt att dörrar alltid ska hållas stängda för att minska risken för spridning av brand och rök.

I lägenhetsförråd och garage får inga brandfarliga varor förvaras. Hit hör vätska i form av exempelvis t-röd, spolarvätska och tändvätska samt gaser såsom gasol och många sprejburkar. I en bil får dock en reservdunk med drivmedel förvaras.

Minska risken för inbrott

För att minska risken för inbrott så finns det några saker vi boende kan göra:

- Kontrollera att källardörren är stängd när du passerar.
- Undvik att förvara stöldbegärliga föremål i ditt källarförråd.
- Lämna inte ut portkoden till utomstående.
- Låt inte onödigt många exemplar av din dörrnyckel vara i omlopp.

Fastigheten

Balkonger/uteplatser

Balkonger/uteplatser får inte användas för:

- Permanent förvaring av föremål som inte hör till normal balkongmöblering.
- Att piska, skaka och vädra mattor och sängkläder. Använd piskställning på södra eller norra delen av innergården.
- På grund av brandrisk och os är det inte tillåtet att grilla på balkongen/uteplatsen.

Det är inte tillåtet att på eget initiativ montera belysning, krokar eller annan anordning på fasaden.



Blomlådor får endast placeras på insidan av balkongräcket. Detta för att undvika att något ramlar ned och skadar förbipasserande, eller annat. Du får heller inte placera krukor, eller andra föremål, på fönsterblecken.

Se till att krukor har fat och överbevattna inte krukor och blomlådor, så att det inte rinner ner till grannarna under dig.

Se till att balkongdörr är ordentligt stängd vid kraftig nederbörd och/eller snösmältning för att undvika att vatten tränger in i lägenheten.

Markiser

Markiser ska vara antingen gröna eller röda, beroende på vilket hus du bor i.

- Södervägen och Stjärnhuset ska ha röda markiser: Sandatex 98 s2570-R
- Järnvägsallén och övriga Viggbyholmsvägen ska ha gröna markiser: Sandatex 5 s7020-B 90g.

Kontakta styrelsen för att få information om PMS-färgerna och leverantör.

Parabol och antenn

Det är inte tillåtet att montera parabol eller antenn på lägenhetens fönster eller på fasaden. Parabol får endast monteras på insidan av balkongen.



Trapphus och entréer

Hjälp till att hålla snyggt i trapphus och entréer. Anmäl klotter, skadegörelse och trasiga lampor till styrelsen så att det snabbt kan åtgärdas. Ställ inte soppsåsar i trapphuset över natten, eftersom det luktar illa. Tavlor och dörmattor är inte tillåtna i trapphuset, ej heller cyklar, barnvagnar, sparkcyklar, pulkor etc. på grund av brandsäkerhet.

Namnändring

Vid namnändring finns en färdig mall som ska fyllas i och skickas till styrelsen. Mallen finns på vår hemsida [www.brfviggbyholm.kotten.se/För boende](http://www.brfviggbyholm.kotten.se/För_boende). Namnändringen avser postbox, tidningshållaren samt informationstavlan i entrén.

Tv, telefoni och bredband

Våra lägenheter är anslutna till Telia fiber med Telia trippel play TV, telefoni och bredband. I bostadsrätterna ingår TV-paketet Lagom och bredband 100/100mbit i månadsavgiften. Fast telefoni beställer du av Telia, www.telia.se. Kontakta Telia om du upplever driftsproblem.

Wifi-router och tv-box tillhör lägenheten och lämnas kvar när du flyttar.

Gemensamma utrymmen

Tvättstuga

Tvättstugan är belägen i källarplan på Viggbyholmsvägen 60B. Ingången är via källartrappa på baksidan mot innergården.

Du bokar två tvättmaskiner åt gången och det finns tre grupper: 1, 2 och 3. Grupp 3 har en grovtvättmaskin. Till varje grupp finns en torktumlare och ett torkskåp. Tvättstugan är även utrustad med mangel.



För att komma in i tvättstugan använder du din Biab-nyckel (vit bricka) och ”blippar” in dig via bokningstavlan som sitter på väggen utanför dörren till tvättstugan. När du gör det aktiveras också de maskiner du bokat, och du ser vilka det är på bokningstavlans skärm. Du kommer endast in i tvättstugan om du har bokat ett pass.

- Du kan boka ett pass i taget.
- Du kan boka 10 pass per månad.
- Du har tillträde till tvättstugan 30 minuter efter ett avslutat pass, men tvättmaskinerna kan då inte användas.
- Avboka din tid så tidigt som möjligt när du inser att du inte kommer att utnyttja passet. På så vis ger du någon annan möjlighet att tvätta.
- Har du inte startat ditt pass inom 30 minuter efter bokad tid kan någon annan boka in sig på det passet och du mister din tvättid.
- Mattor och dylikt får endast tvättas i grovtvättmaskinen.

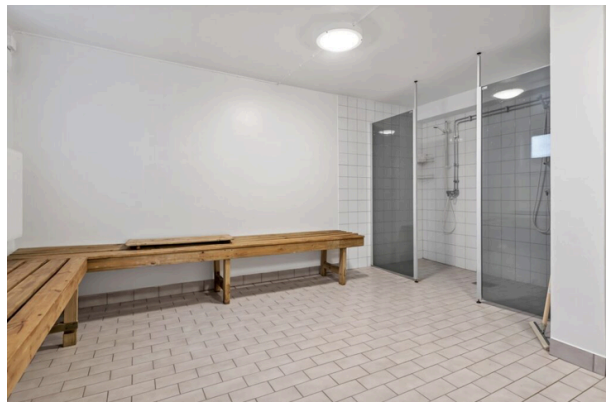
Efter avslutat tvättpass – följ checklista och anvisningar i tvättstugan för hur du gör rent och snyggt efter dig.

Bastu och relaxrum

Bastun är belägen i källarplan på Viggbyholmsvägen 60B. Ingången är via källartrappa på baksidan mot innergården.

- Du kan boka bastun mellan kl. 8.00 och 22.00
- Varje bokat pass är tre timmar
- Du kan boka ett pass åtgången
- Du kan boka fyra pass per månad.

Efter avslutat bastupass – följ anvisningar på plats för hur du ska städa bastun och relaxrummet så att du lämnar det rent och fint efter dig.



Olika sätt att boka tvättstuga och bastu

Du kan boka tvättstuga och bastu via app, på webben eller på bokningstavlan utanför tvättstugan.

- Bokningstavlan, logga in på bokningstavlan med din Biabnyckel (vit bricka) för att hitta och boka lediga tider.
- Via app, ladda ned appen Electrolux Vision Mobile
- På webben, gå in på <http://bokning.biablarm.se/brfKotten> Logga in med ditt tresiffriga lägenhetsnummer både som användarnamn och lösenord. **OBS! Ändra inte lösenord.** Lägg inte in e-post! Tjänsten att få lösenord via e-post (om man glömt lösenordet) fungerar inte. Om du gör det kan du inte logga in alls och nästa boende kommer inte att kunna använda bokningssystemet.

Hushållsavfall

I vår förening källsorterar vi vårt hushållsavfall. Markerade kärl för olika avfallsprodukter finns placerade mellan Viggbyholmsvägen 54 och 56. Luckorna till kärlen öppnas med portnyckeln.



Dessa kärl finns:

- Hushållssopor
- Kartong, wellpapp och andra pappersförpackningar
- Plastförpackningar
- Ofärgat returglas
- Färgat returglas
- Metall

- Matavfall
- Tidningar

Sorteringsguide hittar du bland annat på www.sorab.se/sorteringsguiden

Vänligen respektera indelningsordningen av miljöhänsyn. Tänk på att:

- Kärlet för hushållssopor får endast användas för sedvanligt hushållsavfall. Se till att soppåsarna är väl förslutna så att inte rester sprids i kärlet.
- Kärlet för matavfall får endast användas för matavfall. Använd matavfallspåsar och rulla ihop påsen ordentligt så att inte matrester sprid i kärlet. Plastpåsar får inte användas.
- Kärlen för kartonger och plastförpackningar: Kartonger och övrigt emballage ska vikas ihop eller tas isär för att spara utrymme.

Det avfall vi lämnar vid sopsorteringen ska få plats i kärlen, och luckorna ska gå att stänga och låsa. Är kärlet fullt och du kan inte stänga locket, lämna ditt avfall på annan återvinningsstation, till exempel vid Viggbygårdet, eller ta hem och lämna vid ett senare tillfälle. Meddela styrelsen vilket kärle som är fullt, så ser styrelsen över om ytterligare tömningar behövs.

Att lämna sopor utanför kärlen kan locka till sig råttor och andra skadedjur.

- Enligt lag ska el- och elektronikavfall samlas in särskilt. Du ansvarar själv för att transportera sådant avfall till närmaste miljöstation. Färgburkar och andra kemiska produkter ska lämnas på närmaste miljöstation.

Tidningar får av säkerhetsskäl inte läggas i trapphus utan dessa ska kastas i kärlet för tidningar.

Innergården

Fastigheten omfamnar en stor grön och lummig gård med sittytter och grill samt en lekplats för barn. Föräldrar ansvarar för att barnens leksaker, cyklar med mera tas med hem efter dagens slut.



Privata arrangemang

Innergården får användas för privata arrangemang och det krävs ingen anmälan. Visa gärna hänsyn till dina grannar och tänk på ljudnivån, framför allt efter kl. 22.00.

Kom ihåg att städa efter dig och ställ tillbaka stolar och bord om du har flyttat runt på dessa. Har du tagit ut egna möbler till innergården eller annan del av föreningens mark, tar du med dessa när du går hem.

Lämna inte matrester och sopor på gården, för allmän trivsel och för att undvika skadedjur som till exempel råttor.

Informera gärna grannar om du planerar en större tillställning på innergården. Acceptansen brukar öka då man har blivit informerad.

Mattpiskning

För piskning och vädring av mattor, sängkläder med mera finns piskställning på södra och norra delen av innergården.

Matning av fåglar

Matning av fåglar är inte tillåten från balkong, fönsterbleck eller på marken runt fastigheten på grund av att matrester lockar till sig råttor eller andra skadedjur.



Flagga på innergården

Bostadsrättsföreningen har som ambition att hissa flaggan på de 17 allmänna flaggdagarna som vi varje år har i Sverige. Övriga dagar på året kommer en vimpel att pryda flaggstången.

Boende kan låna flaggan vid privata högtidsdagar. Det är du som lånar flaggan som ansvarar för att flaggan hissas och halas i enlighet med flaggreglerna. Det är då också ditt ansvar att hissa och hala vimpeln. Kontakta styrelsen via mejl i god tid, lämpligen veckan innan du vill flagga. Du kommer då också att få information om flaggreglerna.

Flaggstången kommer under de mörka vintermånaderna vara prydd med julbelysning.



Lägenhetsunderhåll och renovering

Bostadsrättshavare ansvarar för att underhålla lägenheten. Vad som ingår i lägenheten och som ska underhållas framgår av våra stadgar. Till lägenheten räknas lägenhetens golv, väggar och tak, inredning i kök och badrum, glas och bågar i fönster samt inner- och ytterdörrar. Om något går sönder måste du själv se till att det repareras.

Det är särskilt viktigt att du har uppsikt över lägenhetens våtutrymmen. Läckageskador kostar stora pengar och leder i allmänhet till stort obehag för den som drabbas.

Vid renovering

Planerar du att renovera din lägenhet finns en del viktiga saker att tänka på innan du börjar. Mindre förändringar får göras i lägenheten. Du får till exempel lägga nya golv, sätta upp nya skåp eller byta ut vitvaror i köket. Mer omfattande förändringar kräver dock styrelsens tillstånd, exempelvis om du vill ta ner en vägg, dra nya rör i kök och badrum. Ibland kan det också behövas bygganmälan för att utföra vissa åtgärder i lägenheten.

Viktigt om våra köksfläktar – de får inte anslutas till ventilationsuttaget. Endast kolfilterfläkt är godkänd.

Kontakta alltid styrelsen innan du sätter igång! Tänk också på att ta hänsyn till de omkringboende när du utför bullerstörande arbeten i lägenheten. Dessa bör i första hand utföras under dagtid, se information under Störningar.

Föreningen har ett bostadsrättstillägg, men en särskild bostadsrättsförsäkring kan vara ett bra skydd om olyckan är framme.

Ohyra

Kontakta omedelbart en skadedjursfirma, som till exempel Anticimex, om du skulle få problem med till exempel mjölbaggar, pälsängar eller annan ohyra. Kontakta också ditt försäkringsbolag. På kommunens sida Bygga, bo och miljö/Inomhusmiljö/Skadedjur kan du läsa mer.

Förvaring

Förråd

Till varje lägenhet hör ett källarförråd och en matkällare. Som i många hus kan det tidvis förekomma fukt i våra källare, placera därför inte fuktkänsliga föremål direkt på golven eller mot väggarna. Se också till att fuktväxling kan underlättas genom att inte förvara för mycket i förråden. Undvik att förvara stöldbegärliga föremål i ditt förråd.

Behöver du ytterligare förråd?

Det finns möjlighet att hyra extra förråd i den mån det finns lediga. Kontakta styrelsen för att lämna din intresseanmälan och få information om förrådshyra.

Barnvagnar, pulkor, snowracers

Dessa måste ställas i där för avsedda utrymmen, och inte i entré eller trapphus. Utrymning vid brand måste alltid kunna genomföras utan hinder. Föremål i entréer och trapphus ökar även brandrisken.

Cykel

Parkering av cyklar ska ske i cykelställ, de ska inte parkeras/låsas fast i staket eller räcken. Om cykeln inte används under en längre tid och du inte har plats för cykeln i ditt eget förråd, bör du förvara den i cykelförråd som finns i källaren på:

- Järnvägsallén 1B, 3C
- Södervägen 4A, 6A
- Viggbyholmsvägen 54A, 56B

Detta är särskilt viktigt under vintertid, för att underlätta snöröjning.

Trafik och parkering

Bilkörning inom området

Det är inte tillåtet att köra motorfordon (eller cykel) på gångvägarna inom området, förutom vid i- och urlastning. Var då uppmärksam och visa hänsyn. Utryckningsfordon och färdtjänst har självklart tillstånd att köra ända fram till en port.



Parkering

Parkeringsförbud råder inom hela bostadsrättsföreningens område.

- **Garage för bil**
 - Föreningen har endast nio garageplatser, som fördelas efter kösystem till våra boende.
- **Garage för motorcykel**
 - Vi har fem platser för motorcykel i föreningen, som fördelas efter kösystem till våra boende.
- **Garage för mopeder**
 - Vi har fyra platser för moped i föreningen, som fördelas efter kösystem till våra boende.

Nyanmälan för plats i något av de tre garagen lämnas via info@viggbyholmkotten.se

Husdjur

Samtliga husdjur

Du som djurägare är strikt ansvarig för dina husdjur och vad de orsakar i alla lägen. Du är också ansvarig även om en god vän till dig tar hand om husdjuret, eller om ett barn skulle rasta ditt husdjur.

Innehavare av hundar ska övervaka att dessa inte stör eller förorenar i fastigheten och inte heller rastas på innergården, i planteringar eller på barnens lekytor.

Det råder kopplingstvång av hundar på innergården. Det innebär att din hund ska vara kopplad och under sådan tillsyn att den inte orsakar obehag för någon. Det är därför är inte heller tillåtet att ha din hund i lina.

Som hundägare måste du plocka upp spillningen efter din hund.

Giftiga husdjur

Du ska informera styrelsen om du har giftiga husdjur hemma. För vissa husdjur gäller dessutom att man ansöker om tillstånd hos kommunen. Kontakta kommunen och länsstyrelsen för mer information.

Störningar

Lyhört

Vi är måna om att alla som bor i husen ska ha en lugn och trygg boendemiljö. Som i många äldre hus är det lyhört. För att alla ska trivas är det viktigt att man inte störs av omkringboende.

Alla boende är skyldiga att visa hänsyn.

Lagen ser strängt på störningar. Den som stör och inte rättar sig efter tillsägelse från styrelsen kan i allvarigare fall komma att bli uppsagd från lägenheten. Skyldigheten gäller i lägenheten men också i gemensamma utrymmen som till exempel i trapphus, tvättstuga och bastu.

Reglerna gäller dygnet runt, du får inte störa dina grannar vid någon tidpunkt på dygnet

- Det är dock extra viktigt vardagar och lördagar från kl. 20.00 på kvällen till kl. 8.00 på morgonen, då inget störande arbete får utföras.
- Man bör också undvika att köra tvätt- och diskmaskiner under denna tid. Tänk även på att anpassa ljudvolymen på tv eller när du spelar musik.
- Söndagar och helgdagar får inget störande arbete utföras.

Du som lägenhetsinnehavare är ansvarig för att dina besökare inte stör grannar.

Fest

Om du planerar en fest eller andra trevligheter bör du informera dina grannar i god tid innan om du tror att det kommer att störa. Du kan också sätta upp en lapp i porten, din egen och kanske även i porten bredvid om du har grannar vägg i vägg som bor i annan port.

Tänk gärna på detta även när du arrangerar en tillställning på innergården.

Rökning

Det är förbjudet att röka i allmänna utrymmen såsom entréer och trapphus. Tänk på att även rökning på balkongen kan utgöra en olägenhet för de närmsta grannarna. Vi rekommenderar att du inte röker på balkongen men skulle du ändå röka på balkongen, fimpas i t ex burk med vatten, eller på annat sätt så att inte askan hamnar hos grannen.

Släng inte fimpar från fönster eller balkongen och röker du utanför fastigheten, plocka upp dina fimpar.

Även doftljus /rökelse kan uppfattas störande, tänk på att många är allergiker.

Om du blir störd

Om du vid upprepade tillfällen blir störd bör du skicka en störningsanmälan till styrelsen, använd det formulär som finns på vår hemsida, under Störningar.

Andrahandsuthyrning

Uthyrning i andra hand kräver styrelsens samtycke, hör av dig till styrelsen för att få en blankett som du behöver fylla i. Hör gärna av dig i så god tid som möjligt.

Vid flytt

Fråga styrelsen vilka rutiner som gäller vid överlåtelse. Tänk på att den som övertar din lägenhet också ska godkännas som medlem i föreningen innan inflyttning får äga rum. Ta därför reda på vad som krävs för att få medlemskap. Tillsammans med en ansökan om medlemskap ska även ett exemplar av överlåtelseavtalet lämnas till styrelsen.

Lämna gärna kvar dessa ordningsregler till den som övertar din lägenhet.



Vi har alla ett ansvar för trivseln i föreningen

Styrelsens uppgift är att ta hand om den löpande förvaltningen av föreningen och verkställa de beslut som föreningsstämman fattar. I den löpande förvaltningen ingår också trivselsfrågorna.

Detta innebär att styrelsen har ansvaret för att det är trivsel, ordning och reda både i och utanför huset/husen. Alla är i princip skyldiga att rätta sig efter trivselreglerna. Att bo i bostadsrätt innebär ett gemensamt ansvar. Som medlem i föreningen har du inte bara rätten till en bostad i föreningens hus utan du har också skyldigheter mot föreningen och övriga medlemmar.

För vem gäller reglerna

Trivselreglerna gäller inte bara dig som bostadsrättshavare. Även familjemedlemmar omfattas liksom gäster, inneboende eller hantverkare som utför arbete åt dig i lägenheten. Trivselreglerna gäller också för andrahandshyresgäster. Reglerna gäller även föreningens hyresgäster.

Vad händer om trivselreglerna inte följs

Om trivselreglerna inte följs kan styrelsen i allvarigare fall ifrågasätta om du ska få bo kvar. Förseelser som är av liten betydelse för föreningen och övriga medlemmar kan inte leda till uppsägning.

Först måste styrelsen anmana den som bryter mot reglerna att följa dessa. Därefter, och om medlemmen eller hyresgästen trots anmaningen inte följer reglerna, kan det bli fråga om uppsägning.

Har du frågor?

Har du funderingar över något som tas upp i dessa regler är du alltid välkommen att kontakta styrelsen.

Kontakt

Mejla info@brfvigbyholmkotten.se eller ring 0760-98 39 88, tisdagar eller torsdagar kl. 19.00-20.00.

