

Hej och varmt välkommen till oss i Brf. Närdingen 2!

Denna information har vi kallat **"Välkomstbrev"**. Här finns **en sammanställning av föreningens regler, utöver vad som står i våra stadgar, samt annan information**. Gå igenom brevet, och har ni några frågor så är ni välkomna att kontakta någon i styrelsen.

Föreningen består av två hus, Sköntorpsvägen 107 och 109, på totalt 40 lägenheter, 21 stycken i 107:an och 19 i 109:an.

Information från styrelsen sker i första hand via anslagstavlorna i huvudentréerna i båda husen. Även hemsidan, www.nardingen2.se, och epostutskick används som informationskanal.

Föreningens verksamhet styrs av dess stadgar. Det är viktigt **att samtliga medlemmar och boende känner till dessa stadgar**. Läs därför vad som står i dessa och vilka rättigheter och skyldigheter medlemmar, och boende, har. Styrelsen har också författat detta välkomstbrev och i brevet finns viktig information om regler som ska göra allas boende trevligt och hänsynstagande.

Med lägenheten ska medfölja en vit boendepärm. Kontakta säljaren/förutvarande bostadsrätthavare om den inte finns hos er i vid inflyttning. Tyvärr har inte styrelsen några extra pärmar, då dessa pärmar distribuerades av uppförande byggföretag PEAB, vid inflyttning 2007.

1. STYRELSEN OCH ÅRSSTÄMMA

Styrelsen består av ordförande, samt ytterligare, två till fyra ordinarie ledamöter. Styrelsen kan också ha upp till tre suppleanter. Lista på aktuella styrelsemedlemmar finns i portarna och på hemsidan.

Ungefär en gång per månad (med uppehåll under sommaren) har styrelsen möte.

Årsstämman hålls i regel i maj månad.

Förbered motioner i god tid till stämman så att alla kan ta del av förslagen. Motioner kan lämnas in under hela året, men senast fem veckor innan stämman. Tänk på att utforma motionerna så att ett bra beslut kan fattas. Innebär förslagen stora kostnader är det bra om motionen är underbyggd exempelvis med kostnadsförslag eller offerter.

Kallelse och dagordning för årsstämman sätts upp tidigast sex veckor och senast två veckor före stämman.

Skriv till oss på: **styrelsen@nardingen2.se**

Alla mail ska gå genom denna mailadress.

Vi har även ett postfack i 109:an om ni vill kontakta oss den vägen. Styrelsens målsättning är att svara på inkomna mejl eller brev inom 5 arbetsdagar.

Sker inflyttning mitt i sommaren så hoppas vi i styrelsen på förståelse ifall svar dröjer p.g.a. att delar, eller hela styrelsen, kan vara bortresta. Vi svarar dock så fort vi kan.

2. FÖRSÄKRING

Föreningen är försäkrad via **Folksam** och samtliga lägenheter har brf-tillägget. Alla behöver dock ha en vanlig hemförsäkring också.

Upptäcker du skadedjur i din lägenhet, informera styrelsen och försäkringsbolaget.

Föreningen är medlemmar i Bostadsrätterna. På deras hemsida finns blanketter att ladda ner gällande exempelvis andrahandsuthyrning, om- eller tillbyggnad och fullmakt för stämma, m.m.

3. TEKNISK FÖRVALTNINGSTILLSYN

Vi har teknisk förvaltningstillsyn via **Nabo AB**. De ronddar våra hus varannan vecka. De kan även hjälpa till med att utföra arbeten i lägenheterna. Kontaktuppgifter till dem finns i portarna och kostnaden står man för själv. Om det uppstår ett problem och ni är osäkra över om det är ni eller föreningen som ska stå för kostnaden, hör av er till oss först.

4. EKONOMISK FÖRVALTNING

Föreningen anlitar företaget **Frubo AB** för ekonomisk förvaltning. Detta innebär att alla ärenden som är av ekonomisk art hanteras av Frubo.

Har ni ärenden som rör hyra, pantsättning, överlåtelse etc. så kontakta Frubo. Enklast görs detta på mejl: info@frubo.se, eller telefon: 013-37 40 80.

5. FÖRRÅD, TVÄTTSTUGA, CYKELRUM, ETC

Vissa lägenheter har förråd intill den egna lägenheten, andra har sina förråd i bottenplanet på 107:an.

Föreningen har ingen tvättstuga.

Cykelställ finns på gården. Vi har även ett separat cykelförråd som står längs med kortsidan på hus 107. Inga cyklar ska förvaras på golvet utan ska hängas upp på avsedda krokar. Då cykelställ och cykelförråd tenderar att bli väldigt fulla så är det angeläget att endast förvara cyklar som tillhör de boende på dessa platser. Finns det möjlighet att förvara era cyklar, under den period på året som ni inte använder dem, på annan plats, så är styrelsen tacksam för detta.

Det finns ett rullstolsförråd i vartdera huset. Inga cyklar får förvaras därinne. Dessa hänvisar vi till vårt gemensamma cykelförråd eller cykelställ.

Föreningen har ingen egen lokal men vi får tillgång till grannföreningen Närdingen 1:s lokal för diverse tillställningar. Hyran är 300 kr/dygn och bokas via deras ordförande. Tel.nr finns på deras hemsida www.nardingen.se

Vi har ingen övernattningslägenhet men i lokalen hos Närdingen 1 finns möjlighet till enstaka övernattningar. Dygnshyra se ovan. Bokning via deras hemsida.

6. PARKERING

Vi har en parkering med 33 platser. Dessa kostar 600 kr/månaden och man får ställa sig i kö efter att man antagits som medlem i föreningen. Maila oss i styrelsen. Aktuell kö finns på vår hemsida.

Observera att parkeringen är endast till för boende i Brf. Närdingen 2.

Vi har en (1 plats) gästparkering på gården mellan husen. För att era gäster ska få stå där krävs **parkeringsstillstånd** samt **P-skiva (max. 6 timmar i taget)**. P-tillstånd får ni i samband med inflyttning.

Det går även att använda föreningens besökstillstånd på sin hyrda numrerade p-plats. Detta betyder att om du tillfälligt lånar ut din plats till t.ex. en granne så kan denne stå där enligt er överenskommelse med hjälp av sitt eget gästparkeringstillstånd.

Observera att det ej är tillåtet att idka någon form av andrahandsuthyrning eller på något sätt ta betalt för att låta någon annan tillfälligtvis stå på din/er hyrda parkeringsplats.

Parkeringsplatserna är utrustade med laddstolpar för laddning av batterier i elfordon. Ge akt på att hantera boxar och kontakter korrekt. För att aktivera laddboxarna och få tillgång till el från dessa så krävs ett separat abonnemang. Mer information om laddstolparna finns separat på vår hemsida.

7. AVFALLSHANTERING

Vi har ett soprum för återvinning av matavfall, hushållssopor, plast, kartong, tidningar, färgat och ofärgat glas, metall, batterier, elektronik och glödlampor.

För att återvinningen ska fungera optimalt så är det viktigt att **sortera rätt**. Platta till kartonger, skölj ur förpackningar.

OBS! Grovsopor får ej lämnas i soprummet! De måste man själv lämna på återvinningscentral. Östberga återvinningscentral, som ligger vid Årstafältet, är närmast.

8. INTERNET OCH HEMSIDA

Föreningen har fiberoptik via **Ownit** (250/250 Mbit/s). Fr.o.m. januari 2021 så ingår kostnaden (89:- inkl. moms./lgh) för bredbandet i den ordinarie månadsavgiften. Det är viktigt att ni kontaktar Ownit (se deras hemsida: ownit.se) för att erhålla inställningar i routrar, inloggningsuppgifter och abonnemang. Det finns möjlighet att köpa till extra kapacitet, men notera att de kablar som är installerade i huset är kategori "cat 5e".

Adressen till vår hemsida är **www.nardingen2.se**

Kontakta oss gärna om det är något speciellt som ni tycker bör finnas med.

Ändringar och tillägg till detta välkomstbrev kommer att läggas ut på hemsidan. Vi uppmanar er därför att besöka den med jämna mellanrum.

9. RENOVERING

Ska man göra en förändring i lägenheten ska styrelsen ge sitt tillstånd först. Ansök till styrelsen och bifoga alla handlingar i ärendet. Det du gör måste ske enligt **gällande regler**, annars blir en efterföljande åtgärd som innebär en kostnad för föreningen något som du som bostadsrättsinnehavare själv får stå för.

Detta gäller bland annat; ombyggnad av kök som framförallt innefattar byte av fläkt, tillbyggnad av ett extra rum med friskluftsintag, inglasning av balkong och förändring av uteplats. Se våra stadgar.

Har ni frågor kring ombyggnad/förändring i lägenheten- hör av er till styrelsen.

OBS! DET ÄR ABSOLUT FÖRBJUDET ATT BORRA I FASADERNA DÅ DET FINNS RISK FÖR FUKTSKADOR OM VATTEN TRÄNGER IN. FASADERNA ÄR UTAN LUFTSPALT OCH VÄLDIGT KÄNSLIGA! OBS! Här kan också tilläggas att det är viktigt att hålla fasaderna fria från växtlighet.

All renovering/byggarbete/montering som medför störande ljud ska det meddelas om i förväg på det aktuella husets anslagstavla. (annonsblanketter finns på vår hemsida).

Vid **bullrigt arbete**, som kan komma att störa de omkringboende, visa gärna hänsyn genom att förlägga detta till tidpunkter på vardagar mellan 9 och 16, och helgdagar mellan 10 och 15. Beakta också att, framför allt, mindre barn, sover på dagen. Kan ni ange tidpunkt för ert planerade arbete så är säkert alla era kringboende tacksamma för detta.

10. BRANDSKYDD

Ur brandskyddssynpunkt och för att inte hindra utrymning av husen, är det viktigt att våra trapphus och farstur hålls fria från föremål av allehanda slag. Det är *inte* tillåtet att ha dörmattor, skor, barnvagnar eller andra föremål ståendes utanför lägenheterna, utanför källarförråden eller i trapphusen och farstur. Detta är också av vikt för att städningen ska fungera smidigt och korrekt.

I vissa lägenheter på översta våningarna i 107:an och 109:an finns braskaminer. Dessa ska sotas och kontrolleras med jämna mellanrum. Det åligger fastighetsägaren (styrelsen) att tillse att detta sköts. Styrelsen kontaktar kamininnehavare då det är dags för sotning och/eller kontroll. Kamininnehavarna kommer debiteras för detta.

11. INFLYTTNING/AVFLYTTNING

Då ni genomför flyttning så uppmanas ni att informera de andra boende i ert hus om att ni avser göra detta. Anslå en lapp på anslagstavlan, gärna ett par dagar innan själva flytten. Kommer ni nyttja hissen i stor omfattning så sätt upp en lapp vid hissdörrarna på varje våningsplan. Det kan vara besvärande om boende med barn och barnvagn, eller som är beroende av rullatorer eller rullstol, står och väntar på en hiss som är upptagen under lång tid. Visa också hänsyn till detta och ockupera inte hissen mer än absolut nödvändigt.

På vår hemsida kommer det finnas lappar att anslå på hissen. Skriv gärna ut dessa så medlemmarna förstår att hissen emellanåt kan vara upptagen av flyttande.

12. ÖVRIGT

- ✓ Styrelsen står för märkning av alla medlemmars namn på postlådor och utanför dörrar. Man får inte tejpa upp/skriva egna namnlappar. Kontakta oss vid ändringar så hjälper vi till med det. Detta gäller även reklam/ej reklam-skyltarna på postlådorna.
- ✓ Behöver ni fler nycklar till ytterdörr så beställs de via nyckelansvarig i styrelsen. Maila oss på styrelsemailen. Ni hämtar sedan ut och betalar för dem själva.
- ✓ **Vårda fönster- och balkonglås.** Det är viktigt att dessa smörjs och hålls i bra skick. Görs inte detta med jämna mellanrum så kan låsmekanismerna hamna i "baklås". Detta gör att det inte går att öppna balkongdörr eller fönster. Man får då tillkalla låssmed som i det flesta fall får borra "sönder" dörren. Det blir kostsamt och inte minst känns det som en onödig utgift för medlemmen som blir drabbad.
- ✓ Fasaden är mycket fuktkänslig. Håll därför fasaden fri från växtlighet.
- ✓ Andrahandsuthyrning kräver styrelsens samtycke. Ni får ansökan av oss. Vi tar ut en avgift i samband med uthyrningen. Se stadgarna.
- ✓ Nattro gäller från 22.00. Men det innebär inte att man under övrig tid får utsätta de omkringboende för störningar som försämrar deras boendemiljö.
- ✓ Vi har en gemensam grill på gården. Självklart lämnar man den som man själv önskar finna den. Att grilla på balkongen är endast tillåtet i de fall då man använder elgrill. Säkerställ alltid att du inte stör dina grannar.
- ✓ Då cyklar förvaras på gårdsplanen så ska dessa förvaras på sådant sätt att inte olägenheter drabbar andra boende. Detta innebär att de ska stå i cykelställen, eller i cykelställens omedelbara närhet, om det är fullt i cykelställen. Anbringas någon form av skydd på cyklar så ska skydden fästas så att inte de boende störs.
- ✓ **Visa hänsyn om du röker på din balkong!** Tänk på att röken ofta upplevs som obehaglig och störande.
- ✓ **Det är förbjudet att röka på lekplatsen!**
- ✓ Det är tillåtet för bostadsrättsinnehavare att sätta upp lappar på föreningens anslagstavlor. Lapparna ska vara datummärkta och tas ner efter 2–3 veckor av den som satt upp lappen.
- ✓ Vår förening är med i organisationen Bostadsrätterna. Bostadsrätterna är en rikstäckande service- och intresseorganisation för Sveriges bostadsrättsföreningar och har som mål att stödja och göra det enklare för sina medlemsföreningar. Gå gärna in på deras hemsida, www.bostadsratterna.se, för att läsa mer om bostadsrätten som boendeform. På deras hemsida kan man även som medlem logga in (lösenord se nedan i pappersbrevet) för att där komma i åtnjutande av diverse blanketter som vi i vår förening gärna vill att ni använder. Ex. "Ombyggnad av lägenhet (ansökan)".
- ✓ Gå gärna in på vår hemsida för information: www.nardingen2.se

Inloggning till "Bostadsrätterna" för medlemmar i Brf. Närdingen 2:

Användarnamn: Brf Närdingen 2

Lösenord: (kontakta styrelsen)

Portkod: (kontakta styrelsen)

Har ni övriga frågor och funderingar, tveka inte att höra av er.

Hoppas att ni ska trivas och än en gång VÄLKOMNA!

Med vänliga hälsningar

Styrelsen Närdingen 2