



VÄLKOMMEN TILL BRF GRÄSDALEN

”Ett härligt boende”

Löpande information uppsätts på anslagstavlor i entreplan.

Rev feb 2020

SOM DELÄGARE I BRF GRÄSDALEN KOMMER HÄR VIKTIG INFORMATION FÖR DIG SOM MEDLEM I FÖRENINGEN

Innehåll

Brf Gräsdalens styrelse, fastighetsskötare/felanmälan, vicevärd, hemsida, förvaltning, försäkring, huvudnyckel, störningsjour och akuta problem	sida 3
Bestämmelser	sida 4
Gemensamma lokaler	sida 5-7
Regler vid försäljning och uthyrning i andra hand	sida 8
Föreningens fastighetsunderhåll	sida 9-10
Brf/medlems ansvar för underhåll och reparationer	sida 11
Karta	sida 12
Fotografier	sida 13
Stadgar	bifogas separat

BRF GRÄSDALEN

Styrelsen

Se anslag i trapphuset.

Där finns löpande information för medlemmar.

Fastighetsskötare

Stig Aronsson

(arbetar deltid för föreningen)

Vicevärd

Vardagar kl. 07:00-16:00

Tele: 073-023 20 45

Expeditionstid:

Måndagar kl. 17:30–18:00

Tele: 054-202 50 19

E-post

styrelsen@brfgrasdalen.se

Föreningens hemsida:

www.brfgrasdalen.se

Förvaltning

Föreningen anlitar Vänerförvaltning AB för bland annat avgiftshantering.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

I fastighetens försäkring ingår bostadsrättsförsäkring.

Medlemmarna bör ha en hemförsäkring gällande den egna lägenheten.

Huvudnyckel

CERTEGO ansvarar för huvudnyckeln

Tele: 020-24 00 00

(Avtal med dem finns) Avgift vid upplåsning:

Vardagar kl. 08:00-16:00

800: - (2019)

Övrig tid

1300: - (2019)

Endast kontant betalning!

Störningsjouren

Kontakt Störningsjouren

Tele: 010-470 57 00

Kostnad vid uttryckning

ca.3500: - (2019)

Avgiften debiteras den som stör.

Värmlands fastighetsservice

Akuta problem

(t.ex. vattenläckor) efter kl. 16:00

Tele: 054-14 40 70

Samt lörd-sönd.

BESTÄMMELSER

Balkonger

Det är förbjudet att skaka mattor, sängkläder och liknande från balkongen. Inga blomlådor får hänga på utsidan av balkongerna.

Vid användning av balkongen, ta hänsyn till dina grannar.

Markiser, insynsskydd och inglasning

Föreningen vill ha enhetlig fasad. Därför gäller följande:

Kontrollera med styrelsen om vilka markiser och insynsskydd som är godkända.

Dörrdekorationer

Endast insidan av lägenhetens ytterdörr tillhör lägenheten. Det är därför inte tillåtet att **fästa saker på utsidan**.

Parabolantenner

Det är inte tillåtet att montera parabolantenner på fasaden, taket eller balkongen.

Rökning

Rökning är inte tillåten i trappuppgångar och i alla övriga gemensamma utrymmen.

Husdjur

Det är inte tillåtet att låta katter och hundar springa lösa inom föreningens område och det är inte tillåtet att ha djur i föreningens gemensamma lokaler och utrymmen.

Parkering

Varje medlem är tilldelad en P-plats.

Gästparkeringen är till endast för besökande till medlemmar i föreningen, inte för familjens andrabil eller liknande.

Tillfällig uppställning i samband med lastning/lossning eller liknande är tillåten på gården, vändplan etc.

Motorvärmare

Motorvärmarna har tidur och automatsäkringar på 6 och 10 ampere. Obs! Av säkerhetsskäl måste motorvärmsboxarna alltid hållas låsta och sladden får inte lämnas kvar i uttaget.

GEMENSAMMA LOKALER

Se översiktskartan var

Tvättstugor

Föreningen har två tvättstugor med torkrum, tvättstugorna består av tre tvättmaskiner och två torktumlare. Det finns även ett mangelrum i källaren i Gruvgången 89.

Bokning av tvättid görs på bokningslistorna utanför tvättstugorna.

Tvättstugorna får användas alla dagar i veckan. Man kan boka max två sammanhängande tvättider samma dag. Tvättid som inte påbörjats efter en timme, får användas av annan medlem.

Använd lägenhetens nyckel/elektronisk nyckel för tillträde till dessa lokaler. Vid fel på maskiner eller annan utrustning, meddela fastighetsskötare eller lämna meddelande i föreningens brevlåda (ingång 89).

Bastu

Föreningens bastu kan användas traditionellt, som örtbody eller som ångbastu. Ni har tillgång till dusch och en lounge med soffgrupp. Det finns även kyl/frys, vattenkokare samt lite porslin.

Depositionsavgift 200: - (2019) betalas vid överlämnande av nyckel och återfås efter kontroll att städning har skett. För bokning anteckna dig på bokningslistan som hänger utanför Trivselrummet.

Kontakta vicevärden för hämtning av nyckel och betalning, exp. Gruvgången 89 i källaren måndagar kl. 17:30 – 18:00.

Gym

Föreningen har ett välutrustat gym. Gymmet är öppet **endast** för medlemmar som önskar kan träna. Öppet 07.00 – 20.00

Övernattningsrum

Föreningens övernattningsrum består av ett sovrum med två sängar, finns ytterligare två resesäng att tillgå. Sängarna har täcken och kuddar med fastsydda sängkläder som skydd, det ska bäddas med egna sängkläder.

I övrigt har medlemmarnas gäster tillgång till bastu, dusch och lounge, det finns även kyl/frys, vattenkokare samt lite porslin.

Övernattningsrummet får hyras max 7 dagar.

Pris per natt 200: - samt en depositionsavgift 200: - (2019) som betalas vid överlämnande av nyckel och som återfås efter kontroll att städning har skett.

För bokning anteckna dig på bokningslistan som hänger utanför Trivselrummet

Kontakta vicevärden för hämtning av nyckel och betalning, exp.

Gruvgången 89 i källaren måndagar kl. 17:30 – 18:00.

Trivsellokalen

Föreningen har en Trivsellokal som kan hyras för olika tillställningar. Det finns porslin för 20 personer samt kyl, frys, spis, mikrovågsugn och TV.

Lokalen skall **alltid** städas efter användning, städmaterial finns.

För bokning anteckna dig på bokningslistan som hänger utanför Trivselrummet, Depositionsavgift är 100: - (2019) och återfås vid kontroll av städning.

Kontakta vicevärden för hämtning av nyckel och betalning.

Exp. Gruvgången 89 i källaren måndagar kl. 17:30 – 18:00.

Hobbyrum

Föreningens hobbylokal finns i källaren och är i första hand tänkt att användas för mindre måleri- och snickeriarbeten.

I lokalen finns hall, toalett och snickarrum. Bokningslista och nyckel (finns i nyckelskåpet) vid anslagstavlan utanför Trivsellokalen, man får boka max

14 dagar i sträck.

Hantverkslokal

Föreningen har en Hantverkslokal i huslängan 109–113, här kan man väva, använda symaskinen eller annat hantverksarbete. För att få tillgång till

Hantverkslokalen, kontakta styrelsen eller vicevärden, exp. Gruvgången 89 i källaren måndagar kl. 17:30 – 18:00.

Flagga

Föreningens flagga är avsedd att kunna användas av samtliga medlemmar. Om du vill flagga en viss dag, meddela fastighetsskötaren att du vill låna flaggan. Du ansvarar själv för att flaggan sätts upp och tas ned i rätt tid samt återlämnas till fastighetsskötaren.

Släpkärra

Föreningen har en släpkärra, som alla medlemmar kan hyra då fastighetsskötaren inte behöver den för 100 kr/dag och för 200kr/helg (2019).

Kontakta fastighetsskötaren i god tid, om du vill boka kärnan och adapter till nyare bilar.

Uteplatser

Det finns bord, stolar och grillar vid uteplatserna på gården, vilka samtliga är till för alla medlemmar. Glöm inte att städa och raka ur grillen efter er.

Använd folie i grillen.

FORTSÄTTNING GEMENSAMMA LOKALER

Lekplats

Vid trappgång 87 finns ett ”soprum”, som kan användas av medlemmarna för förvaring av leksaker.

Cykelförråd

Se bifogad karta.

I cykelförrådet vid Gg109 ska ingångarna 107-113 förvara sina cyklar.

I cykelförrådet vid Gg 99 ska ingångarna 97-105 förvara sina cyklar.

I cykelförrådet vid Gg 93 ska ingångarna 89-95 förvara sina cyklar.

I cykelförrådet vid Gg 87 ska ingång 87 förvara sina cyklar.

Miljöstation

En miljöstation finns på gården. Föreningen miljösorterar, påsar till organiskt avfall finns på stationen. Kod till dörren fås av vicevärd eller fastighetsköparen.

Trapphus

Städning sker enligt schema uppsatt på anslagstavlan i respektive trapphuset.

Medlemmar, som har egen dörmatta, uppmanas vänligen att ta bort denna, när städningen ska ske, annars städas det endast runt mattan (inga skor m.m. utanför dörren).

REGLER VID FÖRSÄLJNING OCH UTHYRNING I ANDRA HAND

Vid försäljning av lägenhet:

Vid en försäljning av Bostadsrätten skall **alla nycklar och Tags (elektroniska nycklar)** överlämnas till köparen. (Elektronisk armband ägs av säljaren).

Informera er köpare om att ta kontakt med Vicevärden för kvittens av de nycklar/tags som tillhör bostaden. Tags:en kommer att avprogrammeras 3 veckor efter inflyttningsdagen.

Om det fattas någon nyckel/nycklar till bostaden är det **säljaren** som får stå för kostnaden av en ny cylinder/ nya nycklar och skall då kontakta Vice Värden eller Fastighetsskötaren, mob: 073-023 20 45 för beställning av ovanstående.

Nycklar och elektroniska nycklar (tags).

Den nya medlemmen skall skriva på en nyckel/tags kvittens och till vilket telefonnummer, som portkoden kopplas till. Om det skulle fattas någon nyckel är det säljaren som skall bekosta en ny cylinder och fyra nya nycklar.

Digitalbox & Programkort

Vid en lägenhetsförsäljning skall digitalboxen med alla dess delar återlämnas till föreningen för avprogrammering, se avtalet. Återlämning av ej komplett digitalbox debiteras säljaren. Nya medlemmar hämtar digitalbox på expeditionen.

Vicevärd

Vicevärden lämnar välkomsthäftet, stadgar och ger en guidning av de allmänna lokalerna till nya medlemmar.

Uthyrning i andra hand

Ett andrahandskontrakt upprättas mellan lägenhetsinnehavaren och den som ska hyra lägenheten i andrahand. Kontraktet skall vara tidsbestämt, max 1 år i taget. Kontraktet skall sedan lämnas in för godkännande av styrelsen. En administrationskostnad på 1200:- (2019) tas ut av föreningen vid varje kontraktsskrivning, se föreningens stadgar § 32.

FÖRENINGENS FASTIGHETSUNDERHÅLL

Bostadsrättsföreningen Gräsdalen finns på Gruvgången 87 – 113 i bostadsområdet Gruvlyckan i Karlstad.

I föreningens hus som byggdes under första halvan av 60-talet finns 124 st. lägenheter i storlek 1 – 4 rok. Fastigheten är i gott skick, och har renoverats enligt följande:

- Ny takbeläggning 1993
- Nya stup och hängrännor 1993
- Nya entrédörrar 1994
- Nya avlopps-och dagvattenledningar utomhus 1995
- Renoverad avloppsledning i källare under källargolv 1999
- Renoverade avloppsledningarna från lägenhet till källare 1999
- Nya lägenhetsdörrar 2000
- Renoverat trapphus 2000
- Installation av bredbandsnät 2000
- Renovering av balkonger inkl. nya fronter 2002
- Byte av kallvattenrör i källare 2002
- Renovering av värmesystemet 2003
- Renovering av ventilationssystem 2003
- Byte av vissa källardörrar 2003
- Renovering av badrum 2005
- Renovering av tvättstugor 2007
- Plantering vid port Gg 87 – 89 2008
- Nytt portkordssystem 2010
- Skärmtak över entrédörrar 2010
- Asfaltering av innergård 2010
- Motorvärmare till samtliga P-platser 2010
- Renovering av gym-lokalen 2011
- Fönsterbyte 2011
- Ny hemsida Brf Gräsdalen 2011
- Byte av cylindrar i alla dörrar 2012
- OVK ventilationskontroll 2012
- El-installation samt nya elskåp (från fas 1 till fas 3) 2012
- Auto elementrensare (smutsavskiljare av elementvatten) 2012
- Renoverad Trivsellokal 2013
- Påbörjad renovering av lekplatsen och källarlokal 2013
- Utbyte av vattenmätarkoppling 2014

- Mätning av PCB i fogarna mellan fastighetskropparna 2014
- Renovering av brunnar och rör för dagvattnet utomhus 2014
- Stentrappan mellan Gg. 87–89 har renoverats 2014
- Inköp och installation av ny utrustning till gymmet 2014
- Ny vägbom med lås har installerats 2014
- Omdragen el i Trivsellokalen 2014
- Gästparkering har omfördelats 2014
- Renovering av expeditionen 2014
- Uppfräschning av Hantverkslokal 2015
- Stuprännor kontrollerade och åtgärdade 2015
- Brandskyddet på vinden kontrollerat och åtgärdat 2015
- Nyanlagda och flyttade uteplatser 2015
- Asfaltering och nya dagvattenbrunnar 2015
- Nytt fordonsäkert bärlager samt asfaltering Gg.101-109 2015
- Ny teveleverantör – Sappa 2015
- Ny nätleverantör - Karlstads Stadsnät 2015
- Byte avfuktningsaggregat i tvättstuga 1 och torkrum 2 2016
- Stampolning av avloppsrör i samtliga lägenheter och utrymmen 2016
- Nya ledstänger till parkeringsplatserna. 2016
- Installation av brandsläckare i gemensamma utrymmen 2016
- Nya cykelställ och papperskorgar 2016
- Införskaffande av trädgårdsmöbler och grillar till uteplatserna 2016
- Betongrör med perenna blommor/buskar införskaffade till föreningens utemiljö 2016
- Justering och lister till alla medlemmarnas ytterdörrar 2017
- Asfaltering parkering 2017
- Ny lekplats med godkänd EU-standard 2017
- Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) 2018
- Energideklaration 2018
- Trädbeskrning 2018
- VVC-pump byts ut 2018
- Vägbom vid Gruvgången 109 2018
- Montering av Pollare LED samt stolpbelysning och ny LED belysning i gångtunnlarna 2018
- Renovering av avloppsstam Gruvgången 97 2020
- Byte till brandsäker dörr i garage 2020

ANSVARSFÖRDELNING

Föreningen har följande ansvar för underhåll och reparation av och i lägenheterna;

Lägenhetsdörr

Ytterdörr – karm, foder och beslag på utsidan

Namnskylt

Anslutning till öppning av entrédörr med portkod

Golv

Betongplattan – under golven

Väggar

Bärande väggar – betongplattor

Innertak

Stommen – över innertak

Fönster

Fönster – upphängning, underhåll av karmar, yttre underhåll

Tilluftsventil, ej persienner

Balkong

Balkong – golv, in- och utsidan på balkongfront, balkongens sidopartier

Badrum/Toalett

Vattentillförsel till avstängningskran, avloppsledningar i golv och frånluftsventil ej brunnsinsats.

El

Elartiklar – gäller sådan utrustning som föreningen försett lägenheten med, elledningar.

Förråd

Förråd – avskiljande nätvägg.

Parkeringsplats

Motorvärmare-uttag.

Det ingår en parkeringsplats till varje lägenhet.

Medlemmen får själv skotta sin parkeringsplats.

Övrigt ansvarar lägenhetsinnehavaren för.

(OBS vid ev byte av fläkten skall det vara kolfilterfläkt eller speciell fläkt för bostadsrättsföreningar. Kontakta Fastighetsskötaren mob 073-023 20 45 för mer information.)

Mer informationen om bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter läs Stadgarna §28

Översiktskarta för Brf Gräsdalen



- A. Parkering
- B. Mattställning
- C. Cykelrum
- D. Lekplats
- E. Uteplats med grill
- F. Uteplats
- G. Soprum
- H. Hantverkslokal
- I. Bastu & Övernattningslokal
- J. Trivsellokal
- K. Hobbyrum
- L. Tvättstugor
- M. ExpeditionGym.
- N. Gym

För att komma till Trivsellokalen/bokningslistorna gå i via cykelrummet i tunnel mittemot ingång 101.



Trivsellokal



Hantverkslokal

Hobbyrum



Tvättstugor