
BRF ALUDDEN STRAND

SIGTUNA

ANVISNINGAR OCH REGLER FÖR
MEDLEMMAR
I
BRF ALUDDEN STRAND

Antagna av stämman 2010-06-02

*Styrelsens ambition är att alltid skapa trivsamma, rättvisa och ekonomiskt vettiga
förhållanden i föreningen. Med din medverkan är det möjligt!*

2010-06-01

| INNEHÅLLSFÖRTECKNING | |
|---|----|
| INLEDNING | 3 |
| BRF ALUDDEN STRAND | 3 |
| STADGAR | 3 |
| STYRELSEN | 3 |
| STYRELSEARBETET | 3 |
| AVGIFTER/HYROR..... | 3 |
| FÖRENINGSTÄMMA | 3 |
| RÅDSLAG | 4 |
| VAD INNEBÄR DET ATT BO I BOSTADSRÄTT | |
| DIN EGEN BOSTAD? | 4 |
| NYTTJANDERÄTT | 4 |
| UNDERHÅLLSANSVAR | 4 |
| ANDRAHANDSUTHYRNING | 4 |
| ATT LÅNA UT LÄGENHETEN | 4 |
| FÖRSÄKRING | 4 |
| FÖRSÄLJNING | 4 |
| VAD GÄLLER I VÅR FÖRENING | |
| INFORMATION | 5 |
| PANTSÄTTNING | 5 |
| FÖRSÄKRING | 5 |
| ANMÄLAN AV FÖRSÄKRINGSSKADA | 5 |
| BRANDVARNARE | 5 |
| FLAGGNING | 5 |
| INRE UNDERHÅLLSFOND | 5 |
| YTTRE UNDERHÅL | 5 |
| FASTIGHETSSKÖTSEL | 5 |
| JOURSERVICE | 6 |
| NYCKLAR | 6 |
| TVÄTTSTUGOR ALLMÄNT..... | 6 |
| TVÄTTSTUGOR ORDNINGSGREGLER | 6 |
| ALUDDENS BRYGGLAG | 7 |
| KANOTER | 7 |
| TV/RADIO/BREDBAND | 7 |
| SOPOR ALLMÄNT | 7 |
| SOPRUM | 7 |
| GROVSOPOR | 7 |
| ÅTERANVÄNDNING | 7 |
| TIDNINGS- OCH PAPPERSINSAMLING | 7 |
| VATTEN OCH VÄRME | 7 |
| EL | 7 |
| VATTENKRANAR OCH TOALETTER | 7 |
| STOPP I AVLOPP | 8 |
| VENTILATION | 8 |
| SPISKÅPA - SPISFLÄKT | 8 |
| TORKTUMLARE | 8 |
| DISK- OCH TVÄTTMASKIN | 8 |
| CYKELFÖRRÅD | 8 |
| FÖRENINGSLOKAL | 8 |
| PARKERING | 8 |
| OM- OCH TILLBYGGNAD | 8 |
| UPPLÅTELSE AV RÅVIND | 9 |
| UPPLÅTELSE AV MARK | 9 |
| STAKET/BUSKAR/HÄCKAR | 9 |
| INGLASNING AV BALKONG | 9 |
| BALKONG OCH ENTRÉ | 9 |
| KLAGOMÅL | 9 |
| GÅRDARNA | 9 |
| VATTENUTKAST PÅ HUSGAVLAR | 10 |
| MARKISER | 10 |
| VAD FÅR JAG GÖRA | 10 |
| ÖVRIGA TRIVSELREGLER | |
| MATTPISKNING | 10 |
| BLOMLÅDOR | 10 |
| HUSDJUR | 10 |
| STÖRANDE LJUD | 10 |
| BILTRAFIK OCH VÄGBOMMAR | 10 |

INLEDNING

Detta dokument beskriver, tillsammans med stadgarna, vad som gäller för dig som bostadsrättsinnehavare och medlem i Brf Aludden Strand.

Aktuell information distribueras via ett separat informationsblad och på hemsidan.

Allt kan inte tas med eller beskrivas i detalj så om något är oklart eller att du har synpunkter på innehållet, kontakta styrelsen.

BRF ALUDDEN STRAND

Föreningen äger fastigheten Aludden 1:81 & 1:82 i Sigtuna kommun med därpå uppförda 10 byggnader i ett mycket attraktivt läge vid Mälaren och inom gångavstånd från centrum och service. Fastigheten är uppförd 1986 och består av 85 lägenheter varav 2 upplåts med hyresrätt. Lägenheternas storlek varierar från 2 r.o.k. (49 m²) till 6 r.o.k. (122 m²).

Till föreningen hör även ett kvartershus som inrymmer 2 tvättstugor, samlingslokal med pentry och utrymmen för försörjningsutrustning, utrymme för fastighetsskötaren samt ett soprum.

Bostadsrättsföreningen Aludden Strand registrerades 1987-01-19 och nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-05-08.

Husen är grupperade runt fyra gårdar som benämns Sjösidan, Strandgården, Solsidan och Lilludden.

STADGAR

Stadgarna är föreningens viktigaste regelverk. Dess utformning och innehåll styrs av lagar som Bostadsrättslagen och Lagen om ekonomiska föreningar. De reglerar föreningens arbete, styrelsens ansvar samt medlemmarnas rättigheter och skyldigheter.

STYRELSEN

Styrelsen består av ordförande och 4 ledamöter samt 2 suppleanter.

STYRELSEARBETET

Styrelsen är föreningens företrädare utåt. Den tecknar föreningens firma och ingår avtal för föreningens räkning. Styrelsen är alltså föreningens verkställande organ och ansvarar för det löpande arbetet i föreningen.

Det innebär bl. a. att styrelsen ska se till att bokföring och övriga administration sköts och att föreningens kapital förvaltas på ett säkert sätt. Inte minst skall styrelsen se till att fastigheten underhålls och sköts på ett fackmässigt sätt.

Föreningen har f.n. ingen vicevärd utan den sysslan fördelas inom styrelsen.

Föreningen har avtal med Sveriges Bostadsrätts Centrum AB (SBC) som bl.a. sköter betalning av fakturor, hanterar pantförskrivningar och överlåtelser samt skatter. Juridisk och teknisk rådgivning tillhandahålls mot en avgift men "vardagsjuridik" ingår i avtalet.

AVGIFTER/ HYROR

Årsavgiften är din del av kostnaderna för att driva föreningen medan hyran är för de delar som du specifikt tecknar dig för som garage och p-plats med eluttag. I årsavgiften ingår uppvärmning, varmt och kallt vatten och kabel-TV medan hushållsel och hemförsäkring är sådant som du själv står för. SBC svarar för avisering och vid behov påminnelser samt indrivning. Avierna distribueras för tre månader åt gången. Ett enkelt sätt att hantera månadsbetalningarna är om du kommer överens med SBC om autogiro.

FÖRENINGSTÄMMA

Föreningsstämman är det tillfälle där medlemmarna fattar övergripande beslut i föreningens angelägenheter. Stadgarna reglerar i detalj vad som gäller och behandlas vid stämman.

Stämman hålls tidigast den 1 mars och senast före juni månads utgång. Då gör styrelsen en sammanfattning av det gångna året, bokslutet presenteras och diskuteras, styrelsens ansvarsfrihet behandlas, ny styrelse väljs och motioner från medlemmarna behandlas.

Vad som i övrigt gäller stämman framgår av stadgarna.

Motioner till stämman skall vara styrelsen tillhanda senast den 1 februari eller inom den senare tidpunkt som styrelsen bestämmer.

RÅDSLAG

Rådslag är en form av möte där styrelsen och medlemmarna möts under informella former för att diskutera aktuella ärenden. Det är inget beslutande forum.

VAD INNEBÄR DET ATT BO I BOSTADSRÄTT

DIN EGEN BOSTAD?

Du äger nyttjanderätten till din lägenhet som formellt ägs av föreningen. Som bostadsrättsinnehavare är du medlem i den förening som äger fastigheten. Du har tillsammans med övriga medlemmar beslutanderätten över verksamheten i föreningen.

Du har genom ägandet stor möjlighet att påverka ditt boende, och kostnaderna för detta, genom t.ex. att medverka i gemensamma arbetsdagar som anordnas av föreningen eller på annat sätt utföra arbeten som en entreprenör annars skulle ha utfört. En annan viktig insats för att hålla nere kostnaderna är att vårda det gemensamma och följa de anvisningar och regler som gäller.

Viktigt är också att du har idéer om hur vi kan göra saker bättre. Lämna förslag till eller tala med styrelsen eller skriv en motion till föreningsstämman!

NYTTJANDERÄTTEN KAN FÖRVÄRKAS

Det finns särskilda omständigheter som kan innebära att nyttjanderätten förvärkas. Exempelvis:

- Om avgiften inte betalas i tid.
- Om bostaden upplåts i andra hand utan tillstånd.
- Om bostadsrättsinnehavaren hyser någon eller något på sådant sätt att det är till skada för föreningen eller någon medlem.

- Om bostaden vanvårdas.
- Om föreningen efter beslut kräver tillträde till bostaden och vägras utan anledning.
- Om bostadsrättsinnehavaren bedriver brottslig verksamhet i sin bostad.
- Om bostadsrättsinnehavaren återkommande stör andra boende.

UNDERHÅLLSANSVAR - VEM HAR ANSVARET

Grundprincipen beträffande underhållsansvaret är att bostadsrättsinnehavaren svarar för underhållet inne i sin lägenhet och föreningen har ansvaret för husen och den yttre miljön.

Vem som svarar för vad konkret finns listat i stadgarna.

ANDRAHANDSUTHYRNING

Uthyrning av lägenheten i andra hand ska alltid godkännas av styrelsen. Ett godkännande är alltid tidsbegränsat, vanligen 12 månader. Det är du som bostadsrättsinnehavare som svarar för att årsavgiften betalas in. Är det så att du vistas utomlands kräver styrelsen en kontaktperson i landet som svarar för dig om det uppstår problem. Kontaktpersonen skall inneha fullmakt från bostadsrättsinnehavaren. Blankett för fullmakt och "Ansökan om tillstånd för uthyrning i andra hand" kan fås från styrelsen.

Man bör även överväga att avtala bort besittningsskyddet för den som hyr i andra hand.

ATT LÅNA UT LÄGENHETEN

Du kan låna ut lägenheten till en vän eller nära släkting, men är det mer än en månad räknas det som andrahandsuthyrning och då skall tillstånd inhämtas från styrelsen.

FÖRSÄKRING

Du bör komplettera din hemförsäkring med en tilläggsförsäkring för bostadsrätt, för att täcka de fall då du kan krävas på ersättning för reparationer på fastigheten som orsakats av skada eller ovarsamhet.

FÖRSÄLJNING

Styrelsen ska godkänna överlåtelsen, ditt utträde ur föreningen samt godkänna köparen som ny medlem i föreningen. Först då är överlåtelsen till fullo genomförd. Anlitar du mäklare brukar de

ombesörja att alla nödvändiga handlingar skrivs och att godkännanden kommer till stånd.

Garage eller parkeringsplats kan ej överlåtas. Observera att tre månaders uppsägning gäller. Om det är kö till platserna kan styrelsen medge kortare uppsägningstid.

I de fall som det finns en överenskommelse mellan dig och föreningen som kommit till med anledning av t.ex. ombyggnad ska köparen informeras om det.

Kontakta alltid styrelsen för att få full klarhet om ev. juridiska konsekvenser!

VAD GÄLLER I VÅR FÖRENING

INFORMATION INOM FÖRENINGEN

Styrelsen ger ut ett informationsblad med aktuella nyheter samt tillhandahåller en hemsida med nödvändig information om felanmälan etc.

PANTSÄTTNING

Pantsättning av bostadsrätterna handläggs av Sveriges Bostadsrätts Centrum (SBC) i Uppsala. Skicka handlingarna till styrelsen som vidarebefordrar dem till SBC.

FÖRSÄKRING

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad. Här ingår även avtal om skadedjursbekämpning. Se separat information med instruktioner.

ANMÄLAN AV FÖRSÄKRINGSSKADA

Du skall alltid göra en skadeanmälan både till ditt försäkringsbolag och till föreningen när skada inträffat som berör din lägenhet.

BRANDVARNARE

Föreningen ansvarar för att det finns brandvarnare i lägenheten. Det är ditt ansvar att kontrollera att brandvarnaren fungerar, lämpligen en gång per månad. Den skall även dammsugas regelbundet, en gång i kvartalet är lämpligt. Vart 5:e år kommer föreningen att byta batteri.

Så här provar du brandvarnaren: håll testknappen intryckt några sekunder tills

larmsignalen startar. Larmsignalen är skarp, snabb och pulserande. Detta provar endast batteriet, ljudsignalen och viss del av elektroniken. Därför bör även funktionen emellanåt provas genom att blåsa rök från ett ljus eller en tändsticka mot varnaren. Varnaren larmar så länge testknappen hålls intryckt, eller så länge det finns rök i varnaren.

Utvändigt avtorkas varnaren emellanåt med en lätt fuktad dammtrasa samt dammsugs med en mjuk borste.

En röd lampa som blinkar 1-2 ggr per minut visar att batteriet fungerar.

När brandvarnaren ger ifrån sig korta ljudstötter, med ungefär en halv minuts mellanrum är det dags att byta batterier. Varnaren fungerar dock normalt under denna tid.

FLAGGNING

Flaggning sker på allmänna flaggdagar. Önskar du flaggning av personliga skäl, som bemärkelse-dag, kan du kontakta Ulf Larsson, Olov Hartmans väg 130, på tel. 08 592 50627

INRE UNDERHÅLLSFOND

För att möjliggöra för alla att reparera våtutrymmen, avsattes vid 2002 års stämma ett belopp om 20.000 kr per lägenhet till en inre reparationsfond. Avsatta medel kan även användas till andra ändamål för att förbättra lägenheten. Om du vill utnyttja medel ur fonden, kontakta först styrelsen för att kontrollera saldo. Om medel finns ska du göra anmälan till styrelsen på särskild blankett "Uttag ur inre underhållsfond" som styrelsen tillhandahåller. Ytterligare avsättningar till inre underhållsfond är f.n. inte planerade.

YTTRE UNDERHÅLL

En underhållsplan för yttre underhåll av fastigheten finns upprättad och reglerar vad som skall göras samt hur mycket pengar som skall avsättas. För innevarande 10-årsperiod avsätter vi ca 700 000 kr/år.

FASTIGHETSSKÖTSEL

Föreningen köper fastighetsskötsel av ett externt företag. Fastighetsskötaren är på plats mornar/förmiddagar 5 dagar i veckan. Fastighets-skötaren ombesörjer att värme, vatten, ventilation

fungerar, sköter om våra gårdar, avfallshandtering, snöröjning och mindre reparationer.

Felanmälan för föreningens gemensamma faciliteter lämnas i föreningens brevlåda utanför kvartershuset.

Hjälp med enklare arbeten som ligger på ditt ansvar kan beställas av fastighetsskötaren. Du står själv för kostnaden.

JOURSERVICE

Vid händelse som kan leda till skada på fastigheten om den inte åtgärdas följer du separat instruktion för jouranmälan.

Vid omedelbar fara som eld och strömmande vatten ring 112.

Du kan själv minimera effekten av den uppkomna skadan genom att stänga av vatten och/eller elektricitet.

- Vattnet stänger du av med hjälp av avstängningsventiler av typ "Ballofix". De sitter på varje rörledning i badrum, wc och under köksbänken om du har diskmaskin samt finns även på ledning till tvättmaskin. Ballofixventilen är liten och kantig med ett svart plasthandtag. Genom att vrida plasthandtaget så att det står tvärs röret så stängs vattnet av.
- Huvudströmbrytaren sitter i elmätarskåpet under trappan, utomhus i bottenvåningens entré. Det finns även en strömbrytare på elcentralen i hallen snett ovanför ytterdörren.
- Nyckel till mätarskåpet svarar du för. Den finns att köpa i järnaffärer och byggmarknader.

Ta reda på var kranarna och brytarna finns och öva nu så slipper du leta när läget är akut!

NYCKLAR

Föreningen har inte huvudnyckel till ytterdörrarna. Däremot finns en tubnyckel som går till tuben som sitter i ytterdörren. För att möjliggöra för hantverkare att komma in i lägenheten när du inte är hemma, t.ex. vid sotning, så lägger du lägenhetsnyckeln i tuben.

Om originallåset till lägenhetens ytterdörr är kvar går den nyckeln även till lägenhetsförråd, cykelförråd och grovsoprum. Garageportarna kommer under 2010 att förses med ett huvudnyckelsystem. Motorvärmarruttagen har en separat nyckel.

Tvättstugorna öppnas med en elektronisk nyckelbricka som kvitteras ut av styrelsen.

TVÄTTSTUGOR

Föreningen har två tvättstugor belägna i kvartershusets övre plan.

Grovtvättstugan är utrustad med en tvättmaskin (13 kg), en tvättmaskin (6,5 kg), en stor torktumlare och ett torkskåp. Det finns även mangel och en separat centrifug.

Normaltvätt 1 & 2 är utrustade respektive med en tvättmaskin (6,5 kg), en torktumlare och ett torkskåp.

Bokning sker genom ett elektroniskt bokningssystem, antingen på bokningstavlan utanför tvättstugorna eller via Internet.

Om du inte har påbörjat ditt bokade pass inom 30 minuter frigörs det passet för någon annan att boka.

Du har rätt att torka 30 minuter efter avslutad tvättid.

Det går att boka tvättpass dygnet runt.

ORDNINGSREGLER TVÄTTSTUGOR

Efter tvätt skall utspillt vatten eller tvättmedel rakas undan eller torkas upp. Även tvättmaskinernas ovansida skall torkas. Tvättmedelsfacken skall rengöras från tvättmedelsrester (tänk på allergikerna) och locken ska lämnas öppna efter avslutad tvätt.

Torktumlarnas och torkskåpens filter ska rengöras efter användning.

Fel på maskin rapporteras till fastighetsskötaren eller styrelsen. Sätt en lapp på maskinen att den är trasig och felanmäld!

Den som tvättar ska se till att alla fönster är stängda och låsta samt att ytterdörren går i lås efter avslutad tvättpass.

ALUDDENS BRYGGLAG

Som medlem i föreningen kan du hyra båt-plats vid brygga hos Aluddens brygglag. Kösystem tillämpas. F.n. är kostnaden 50 kr i årsavgift, plats med bom kostar 200 kr/år och plats utan bom kostar 100 kr/år. Kontakta Billy Bergman Olov Hartmans Väg 88.

KANOTER

Föreningen har två kanoter (kanadensare) som ligger på land vid bryggan. Ledig kanot kan lånas utan bokning. Du får själv stå för paddlar och flytväst.

TV/RADIO/BREDBAND

Föreningen har ett fastighetsnät för distribution av radio och TV-kanaler samt bredband från ComHem. Basutbudet består av SR:s radiokanaler samt 13 TV-kanaler som distribueras analogt och ingår i årsavgiften. Önskar du ytterligare digitala kanaler eller tjänster som bredband och telefoni avtalar du själv med ComHem om detta.

SOPOR - ALLMÄNT

En viktig informationskälla för hur du skall ta vara på ditt avfall hittar du i den almanacka som Sigtuna kommun ger ut årligen och på kommunens hemsida.

Föreningen tillämpar sortering av matavfall i bruna sopkärl. Särskilda avfallspåsar rekviderar du själv av kommunen. Vi har även särskilda behållare för kasserad elektronik samt batterier, glödlampor och lysrör. Det finns även en container för brännbara grovsopor.

SOPRUM

Soprum finns i kvartershuset samt i garagelängan vid Lilludden. Bruna kärl är avsedda för matavfall och gröna kärl för övriga hushållssopor. I kvartershuset finns även kärl för insamling av batterier, elartiklar, lysrör och glödlampor. Kasserade vitvaror hämtas av kommunen enligt en tidsplan som du hittar på kommunens hemsida.

För övriga produkter som däck, bilbatterier, kemikalier, färg osv. hänvisas till de kommunala insamlingsställena. Se Sigtuna kommuns hemsida.

GROVSOPOR

I södra änden av garagebyggnaden vid stora parkeringsplatsen finns en container för brännbara grovsopor. Den är endast till för mindre mängder som inte ska lämnas med hushållsavfallet. Har du större mängder, som vid renovering av lägenheten eller andra större projekt, ska du använda kommunens återvinningscentral i Brista.

ÅTERANVÄNDNING

I grovsoprummet kan du även ställa fungerande saker som du tror att någon annan kan ha användning för, i stället för att kasta det. Om det inte efter en tid kommit till användning så kasserar fastighetsskötaren det.

TIDNINGS- OCH BLANDPAPPER

Det finns en container för insamling av blandpapper placerad på Olov Hartmans väg, strax bortom infarten till Aluddens stora parkeringsplats. Glas- och pappersinsamling finns även på SSSL:s personalparkering.

VATTEN OCH VÄRME

Fastigheten är ansluten till Fortums fjärrvärmenät. Värme samt varm- och kallvatten ingår i årsavgiften.

EL

Du tecknar själv eget avtal med valfri elleverantör. Nätbolag är Vattenfall SVEANÄT AB.

Huvudsäkring och elmätare är placerade i ett skåp på förrådsväggen under balkongen, åtkomligt från utsidan, vid entrén till lägenheten i markplanet. Det är 16A trög säkring. Du ansvarar själv för att skaffa nyckel till skåpet.

VATTENKRANAR OCH TOALETTER

Se till att kranarna inte står och droppar eller att toan inte läcker - det handlar om stora pengar sett över längre tid!

STOPP I AVLOPP

Om du får stopp i avloppet kontaktar du själv en rörmokare. Informera även styrelsen.

Att ta hjälp under jourtid kostar en hel del så överväg om du klarar dig med vanlig dagtid.

I kvartershuset finns dusch och toalett som du kan använda, som en temporär lösning.

Vem betalar? Kan stoppet lokaliseras till den del av avloppet som tillhör lägenheten står bostadsrättsinnehavaren för kostnaden. Är det stopp i stammen, den gemensamma delen, står föreningen för kostnaden.

VENTILATION

Ventilationen i våra hus bygger på mekanisk från- och tilluft. Intag sker via spaltventiler som sitter ovanför vissa fönster. På taket sitter frånluftsfläktar som var och en betjänar fyra lägenheter. Frånluftsventiler sitter i kök och badrum. Tillsyn av ventilation och sotning görs fortlöpande vart 6:e år.

Ventilationen är föreningens ansvar och du får inte blockera intag eller ändra inställning av utsläpp då det kan skapa obalans mellan lägenheterna, vilket får till följd att de andra lägenheterna anslutna till din fläkt får endera för hög eller låg luftomsättning.

SPISKÅPA - SPISFLÄKT

Endast spiskåpa får anslutas till frånluftskanal. Önskar du byta ut befintlig spiskåpa ska det vara kåpa med tidsstyrt spjäll. Ingen annan lösning är tillåten.

Flödesvärden för spiskåpa ska vara 10-30 l/s i kök; 10 l/s i grundflöde och 30 l/s i forceringsflöde.

Det är tillåtet att installera en självcirkulerande kolfilterfläkt. OBS att den inte får anslutas till frånluftskanal!

TORKTUMLARE/DISKMASKIN/TVÄTTMASKIN

Endast kondensumlare får installeras. Disk- och tvättmaskin ska för anslutning av vatten vara försedda med avstängningsventil.

CYKELFÖRRÅD

Det finns två cykelförråd i anslutning till det stora garaget utanför Solsidan. Vidare finns separata förråd på vissa gårdar. Här förvaras cyklar, barnvagnar, kälkar osv. Varje gård har olika regler om vad som får förvaras i förrådet med hänsyn till tillgång på utrymme och efterfrågan. Se till att dina saker som förvaras i förrådet är märkt med lägenhetens nummer.

FÖRENINGSLOKAL

I kvartershuset finns en föreningslokal med kök, som kan bokas av medlem för privata aktiviteter. Köket är utrustat med 24 kuvert. Det finns även ett bordtennisbord och diverse familjespel.

Bokning görs elektroniskt genom samma system som för tvättstugorna och får endast göras av myndig person. Givetvis gäller att man städar efter sig.

GARAGE

Föreningen förfogar över 44 garage som alla är utrustade med eluttag för motorvärmare. Endast medlem eller hyresgäst kan hyra garage. Kontakta styrelsen för information om kölista och kostnad.

P-PLATSER MED ELUTTAG

Föreningen förfogar över 18 parkeringsplatser som är utrustade med eluttag för motorvärmare. Endast medlem eller hyresgäst kan hyra garage. Kontakta styrelsen för information om kölista och kostnad.

BOENDEPARKERING

Föreningen förfogar över 33 fria parkeringsplatser. På den stora parkeringen finns det 19 platser, vid Lilludden finns det 8 platser samt söder om grovsoprummet finns det 6 platser.

Det finns inga specifika besöksplatser utan gäster hänvisas till de allmänna platserna längs Olov Hartmans väg.

PARKERINGSREGLER OCH KÖSYSTEM

Parkeringsregler och kösystem är utförligt beskrivna i ett separat dokument som godkänts av stämman.

OM- OCH TILLBYGGNAD

Vid en om- eller tillbyggnad gäller generellt att föreningen, som ägare av fastigheten, genom styrelsen är byggherre, ansöker om bygglov och väljer om kompetens finns inom eller utanför styrelsen att fungera som projektledare och kvalitetsansvarig.

Styrelsen tecknar en överenskommelse med bostadsrättsinnehavaren om vad som skall göras,

hur det skall utföras, vilka kostnader som bostadsrättsinnehavaren skall svara för osv. Alla förändringar/tillbyggnader som permanent är anbringade på huskroppen tillfaller föreningen, av juridiska skäl, när förändringen/tillbyggnaden är slutbesiktigad.

Bostadsrättsinnehavare står för samtliga kostnader som ingår i projektet. Alla förändringar som påverkar föreningens driftkostnader kommer att belastas bostadsrättsinnehavaren i form av ökad årsavgift enligt specifikation i stadgarna.

Kontakta styrelsen i god tid om du har önskemål om förändringar av lägenheten så att vi kan klara ut vad som gäller.

UPPLÅTELSE AV RÅVIND

För att kunna utnyttja möjligheten att inreda råvind måste du först hemställa hos föreningens stämma att erhålla upplåtelse av råvinden ovanför lägenheten.

Formellt gäller att stämman uppdrar till styrelsen att återköpa aktuell bostadsrätt samt att från samma datum upplåta samma bostadsrätt inklusive biutrymme på vinden till bostadsrättsinnehavaren. Den nya upplåtelsen sker till ett något högre pris; skillnaden utgörs av en avgift på 626 kr.

För att inreda råvind krävs, förutom tillstånd från styrelse och stämma, bygglov från kommunen.

UPPLÅTELSE AV MARK

Föreningen kan efter förfrågan från bostadsrättsinnehavaren upplåta mark utanför altandörr i direkt anslutning till lägenhet i bottenplan. Karta över möjlig upplåtelse för respektive lägenhet finns hos styrelsen. Upplåten mark skall skötas av bostadsrättsinnehavaren som även står för kostnaderna för skötseln. Upplåtelsen innehåller begränsningar för vad man får göra. Se styrelsens anvisningar för staket och för buskar/häckar.

Om skötseln är undermålig kan föreningen ta tillbaka upplåtelsen.

STAKET/BUSKAR/HÄCKAR

Föreningen har en växtplan som ska följas. Buskar och häckar ska vårdas för att ge ett prydligt intryck. Häckar klipps av föreningen.

Prydnadsväxter i rabatter och krukor omfattas inte av anvisningarna.

Tala alltid med styrelsen innan du planerar en förändring.

BALKONG OCH ENTRÉ

Bostadsrättsinnehavaren svarar för renhållning, städning och snöröjning av balkong och entré. Dessa områden tillhör föreningens ansvar så du får inte behandla och/eller måla ytorna utan föreningens tillstånd.

INGLASNING AV BALKONG

Föreningen har fr.o.m. maj 2010 ett generellt bygglov för inglasning av balkonger. Inglasning ska vara färdig och slutbesiktigad senast maj 2015 då bygglovet löper ut.

Bygglovet styr utseende och de brandkrav som myndighet ställer på utformande.

Samma regler gäller som vid om- och tillbyggnad! Kontakta styrelsen för att skriva en överenskommelse om inglasning och få specifikationer.

KLAGOMÅL

Vid klagomål som riktas mot andra medlemmar vill styrelsen att sådan anmälan skall vara skriftlig samt innehålla uppgifter om vad som inträffat, och när.

Styrelsen avgör vilka åtgärder som bör vidtas och kommer att informera den som lämnat in anmälan om vilka åtgärder styrelsen avser vidta eller redan har vidtagit.

Försök alltid i första hand att lösa uppkomna problem/störningar inbördes i samförstånd.

GÅRDARNA

Förändringar som rör sandlådor, växter, häckar och träd ska godkännas av styrelsen. Föreningen anlitar trädgårdsmästare för klippning av träd och häckar på hela området.

Många får sitt första intryck av föreningen utifrån hur det ser ut till det yttre, så vårda gård och hus så att allt ser bra ut.

Du kan själv hjälpa till med att plocka upp skräp, inte köra bil på gräsytor, delta i städdagar och andra annonserade aktiviteter osv.

VATTENUTKASTARE PÅ HUSGAVLAR

Det finns ett antal vattenutkastare på husgavlarna som i första hand är avsedda att användas vid bevattning. Tänk på att flera är placerade så att det hörs ett kraftigt ledningsbrus inne i lägenheten. Kontrollera om det passar att du spolat vatten.

MARKISER

Markiser ska vara strikta och med ett färgval som harmonierar med fasadens färg. Det är föreningens ansvar att markiser är korrekt monterade i väggen. Om en olycka skulle inträffa där en markis lossnar och skadar någon är det föreningen som bär ansvaret!

Kontakta därför alltid styrelsen som anvisar färg och monterings-specifikation.

I samband med ommålning om fasaderna uppmanar styrelsen alla medlemmar som har slitna, trasiga och urblekta markistygger att överväga byte av tyg. Få saker drar ner intrycket på vårt område som uttjänta markiser. Nymålade fasader förhöjer värdet på lägenheten och området och förtjänar snygga markiser!

VAD FÅR JAG GÖRA

Det är tillåtet att göra mindre ändringar inne i lägenheterna som t.ex. ta bort dörrar, bygga valv, flytta garderober, tapetsera om, byta vitvaror, golvbeläggning, köksinredning och porslin i badrum.

Ändringar i bärande konstruktion och omläggning av elledningar och VVS-installationer kräver alltid styrelsens godkännande. Se stadgarna för detaljer.

ÖVRIGA TRIVSELREGLER

MATTPISKNING

Det finns piskställningar i anslutning till husen. Mattor får inte piskas eller skakas från balkong.

BLOMLÅDOR

Tänk på den som bor eller rör sig under dina blomlådor när du vattnar. Blomlådorna bör placeras på insidan av räcket.

HUSDJUR

Det är många som är störda av de problem som lösspringande katter och hundar orsakar.

Problemen kan bestå av:

- söndergrävda och förorenade rabatter
- förorenade lekplatser och sandlådor
- stank efter revirmarkerande hankatter
- utemöbler och dynor som solkas av smuts och katthår

Problemen orsakas naturligtvis inte enbart av medlemmarnas katter. Dock är det så att katter från olika områden dras till varandra, vilket ökar problemen.

Vi vädjar därför till kattägare att:

- kastrera/sterilisera din katt så att den inte revirmarkerar eller lockar hit katter från andra områden
- håll katt och hund under tillsyn så att den inte förorenar och smutsar ner
- håll katten inne när du inte är hemma

STÖRANDE LJUD

Spela inte hög musik eller musikinstrument efter kl. 22. Använd inte heller tvätt- och diskmaskin efter detta klockslag. Om du ordnar en större fest är det en god idé att informera dina grannar, så undviker du oftast irritation. Prata även med grannarna innan du börjar att borra och spika.

BILTRAFIK OCH VÄGBOMMAR

Av säkerhetsskäl och för allas trevnad bör biltrafik inne på gårdarna minimeras. Det finns vägbommar med lås på olika gårdsinfarter. Till dessa går lägenhetsnyckel (original) samt "Sverigenyckeln". Den senare har alla utryckningsfordon och färdtjänstbilar och de flesta taxibilar.

Högsta hastighet 10 km/tim gäller inne på gårdarna.

-o-o-0-o-o-