



Syfte

Att bo i en bostadsrätt innebär att ingå i en gemenskap med alla som bor i fastigheten. Denna guide skall underlätta för oss att skapa ett trivsamt, tryggt och säkert boende där alla känner ansvar, visar hänsyn och värnar om att frågor av gemensamt intresse skall fungera så bra som möjligt. De ska dessutom bidra till att vi kan hålla nere driftkostnaderna för vår förening.

Som bostadsrättsinnehavare har vi rätten till en bostad i föreningens fastighet, men vi har även skyldigheter mot föreningen och övriga medlemmar. Guiden gäller inte bara oss som bostadsrättsinnehavare, utan också familjemedlemmar, gäster och hantverkare som vi anlitar.

Guiden är ett levande dokument som kan förändras över tiden. Ansvarig för uppdatering och godkännande av ändringar och tillägg är styrelsen.

1. Vem tar hand om vilka frågor?

Styrelsen har det övergripande ansvaret för teknisk förvaltning av fastighetens yttre gemensamma utrymmen och gemensam utrustning samt för ekonomisk förvaltning av föreningens angelägenheter. Styrelsen har genom avtal uppdragit åt förvaltare att sköta den tekniska och ekonomiska förvaltningen. Ansvarsfördelning inom styrelsen finns på anslagstavlan intill postfacken.

Styrelsen har upprättat särskilda instruktioner vad gäller;

- Systematiskt brandskyddsarbete – se mer info på hemsidan
- Krisberedskapsplan – se mer info på hemsidan
- Vid dödsfall – ska alltid anmälas till styrelsen, särskilt viktigt om fler än en person äger/bor i lägenheten, se info på hemsidan.

Trivselgrupp, fastighetsgrupp, utemiljögrupp, trädgårdsgrupp och odlingsgrupp

Det finns fyra fasta grupper vars syfte är att göra olika arbetsuppgifter som skapar trivsel och gagnar oss boende. Trivselgrupp, fastighetsgrupp, utemiljögrupp och trädgårdsgrupp arbetar med frågor som rör alla boende.

Det finns också en odlingsgrupp skapad av medlemmar för dem som är intresserade av en odlingslott.

OBS! Det är helt frivilligt att delta i någon av grupperna, är du intresserad av att delta, kontakta ansvarig i respektive grupp, mer information finns på anslagstavlor vid entrén

2. Gemensamma utrymmen

Entrén

För *vår gemensamma säkerhet* är det viktigt att vi tillsammans följer nedanstående:

- Lämna bara ut portkoden till de som du skulle anförtro dina egna nycklar.
- Se till att entrédörren alltid blir stängd och låst vid in- och ut passage.
- Porten i entrén ska alltid vara låst. Släpp inte in någon som du inte känner igen.

Fråga gärna som en hjälp. *"Vem söker du?"*. *"Kan jag hjälpa till?"*. Om du inte känner igen personen i fråga - hänvisa till porttelefonen.

Inre trädgården – Vinterträdgården

Trädgården är vårt främsta signum. Det är viktigt att den sköts professionellt.

Skötsel av vår trädgård görs idag via avtal med Mormada HB och professionell trädgårdsmästare. För trädgården finns en särskild underhållsplan för växter, jordförbättring och nyttodjur.

- Frukter får ej plockas av oss boende, även om frestelsen är stor. Frukterna plockas ned av trädgårdsgruppen och placeras i trädgården, dessa får vi smaka på.

OBS! Växter som har varit på uteplatser och på balkonger får ej vinter förvaras vid loftgångarna/gångarna eller i förråden.

- Äkta julgranar till lägenhet får endast tas in/ut via altandörren/balkongdörren.
- Nödutgångarna i trädgården får ej blockeras.

Dammen i trädgården

Dammen sköts av personer i trädgårdsgruppen.

OBS! Lämna inte små barn utan uppsikt vid dammen.

Dammen på utsidan

Dammen är anordnad enligt boverkets föreskrifter d v s det är en s. k flack strand vilket innebär att inget krav på staket finns. På cykelhuset har en livboj placerats, om den mot förmodan skulle behövas. Vi hjälps åt att hålla rent i och utanför dammen. Matning av fåglar i dammen är inte tillåtet

Gästlägenheten

Bokning sker via hemsidan. Hyra 300kr/natt och betalning sker via swish till lägenhetsvärdinnorna som även svarar på frågor och för utlämning av nycklar till gästlägenheten.

Lakan och handdukar får man själv stå för. Den bostadsrättshavare som hyr är ansvarig för att lägenheten lämnas och städas enligt instruktionen. Ofullständig städning eller eventuell skada på gemensam inredning/utrustning ska ersättas.

Lägenheten får endast bokas 3 dygn i följd (undantag kan göras för långväga gäster och efter överenskommelse med lägenhetsvärdinnorna) Bostadsrättshavare måste själv vara hemma under perioden som lägenheten har bokats. Man får inte disponera samma storhelg år efter år. Tillträde till lägenheten gäller från kl. 13:00 och "utcheckning" senast kl. 12:00. Var och en städar efter sig.

Husdjur får ej vistas i gästlägenheten och rökning är ej tillåten. (Nästa gäst kan vara allergisk) Vid eventuella skador i gästlägenheten och om du har andra frågor, kontakta lägenhetsvärdinnorna.

Bokhörna

I rummet innan gästlägenheten finns en bokhörna med böcker som bland annat skänkts av medlemmarna – det står var och en fritt att bidra till samlingen och låna hem det som väcker intresse. Bokhörnan fylls även på med böcker från biblioteket Ansvarig - se anslag vid bokhörnan

Gårdshuset

Gårdshuset står till förfogande för oss boende och är endast till för våra egna aktiviteter samt för oss boende när vi har fester och/eller sammankomster av olika slag. Lokalen är försedd med bord, stolar, porslin, glas och bestick, borden (3) utanför gårdshuset ingår vid bokning. Gårdshuset ska efter användning lämnas i städlat skick, se anvisning i städskåpet. Eventuell skada på gemensam inredning/utrustning skall ersättas av den bostadsrättshavare som vid tillfället bokat gården. Lokalen ska lämnas väl städad (se checklista i pärmen i gårdshuset)

Tänk på att visa hänsyn till kringboende.

Ljus, hushållspapper och disktabletter håller var och en med vid nyttjande av gårdshuset Vid privat bokning av gårdshuset får ljudanläggningen endast användas inne i gårdshuset. Bokning av gårdshuset görs via hemsidan

OBS! Sittgrupperna i trädgården kan vid privat bokning av gårdshuset ej bokas i kombination med gårdshuset, detta för att tillvarata övriga boendes tillgång till dessa bord.

Samtliga så kallade "aftnar" är reserverade för föreningen, finns önskemål om att boka någon afton för privat fest/sammankomst måste det stämmas av med styrelsen.

Policy vid arrangemang/trädgårdsaktiviteter

Det är enbart styrelsen eller Trivselgruppen som får initiera olika arrangemang, självklart kan också förslag lämnas från enskild medlem. Det är helt OK att ta ut en deltagaravgift för ett arrangemang i gårdshuset eller i trädgården som är öppet för alla boende, då gäller självkostnadspris och medlem har rätt att i mån av plats ta med en gäst (särbo/partner eller liknande). Försäljning av vin och liknande får endast ske till självkostnadspris.

Vill du, som boende, använda något av sittgrupperna eller runda borden vid en viss tidpunkt, använd dig då av bokningsboken som finns vid varje bord ute i trädgården. Att var och en lämnar borden avtorkade, rena och fina samt sopar runt bordet är en självklarhet.

Boulebanan

Efter ett utmanande spel på boulebanan finns det krattor så att ni kan se till att banan är i det skick ni själv önskar finna den. Bokning av boulebanan görs via hemsidan

Uteplatsen, grillar och bord

Grillplatsen är till för alla boende och ska kunnas användas spontant och gemensamt av flera varför bokning av uteplats och grill inte behövs. Det finns tre grillgaller och två bord på vardera sidan om grillen att samsas om. Var och en håller med grillkol, miljövänligt tändmaterial och grillredskap.

Efter grillningen lägger du askan i svarta askhinken som står bredvid grillen, OBS! Se till att det inte finns någon glöd kvar. Grillgallren ska rengöras innan du lämnar uteplatsen, lämna alltid grillplatsen och bänkarna i det skick som du själv önskar finna den. Askhinkens tömning får gärna odlingsgruppen ta hand om d v s om askan vill användas av dem.

Uteplatsen och grillen ingår **INTE** i bokning av gårdshuset.

Bastun

Bastun är till för oss boende i Bovieran. Vill man bada bastu med gäster är man ansvarig för dessa och gäster kan endast bada tillsammans med en boende. Vid bastubad är det förbjudet att lämna dörren på baksidan av huset öppen.

Städa efter dig enligt instruktionen som finns på väggen.

Bokning av bastun görs via hemsidan, där finns också boknings och ordningsregler.

Motionsrummet

Motionsrummet i anslutning till gästlägenheten får användas mellan kl. 07.00-20.00.

OBS! När gästlägenheten är uthyrd gäller tiden 09.00 – 19.00 för att inte störa gästerna.

Efter användande av utrustningen är det mycket viktigt att sprita och torka av utrustningen för att minska risken för smittspridning.

Om behov uppstår att använda bokningslista så kommer den finnas uppsatt vid anläggningen.

Här finns även en bänkmangel för mangling av lakan och dukar som fritt får användas av oss boende.

Hobbylokalen

Hobbylokalen i källaren för användas fritt av alla boende i Bovieran. Dörren ska hållas låst och öppnas med vanliga lägenhetsnyckeln. Lokalen får disponeras för hobbyaktiviteter, enklare reparationer som inte är lämpliga att utföra i lägenheten. Om större arbeten tillfälligt pågår så märk detta med namn.

Verktyg och maskiner som förvaras i lokalen får användas (på egen risk) och ska lämnas i lokalen. Känner du dig minsta tveksam, avstå eller rådfråga någon som kan maskinen.

Lokalen ska lämnas i städat skick efter arbeten. Hobbylokalen är inget förvaringsutrymme för annan verksamhet/material än pågående arbeten.

Hjärtstartare (ansvariga för hjärtstartaren Katarina Tetzlaff, Barbro Bengtsson)

Hjärtstartare finns monterad på väggen på plan 1 vid entrén till gästlägenheten. Vid frågor t ex vad gäller utbildning i HLR - vänd er då till någon i gruppen som ansvarar för hjärtstartaren – För mer information, se anslagstavlan.

Sophantering och återvinning

Var och en har ansvar för att sortera sina sopor på ett riktigt sätt. Det är bra för vår trivsel, för ekonomin och för miljön. Hjälps vi åt att hålla miljöhuset rent kan vi undvika att fåglar och andra djur skapar otrivsel. Miljöhuset är utrustat med behållare för matavfall, plastförpackningar, pappersförpackningar, metallförpackningar, färgade och ofärgade glasförpackningar, tidningar och restavfall (den vanliga soppåsen).

Läs gärna sorteringsguiden på Sopor.nu hemsida <https://www.sopor.nu/sortera-och-atervinn/matavfall/se> även SRV <https://www.srvaterving.se/>

OBS! Wellpapp och frigolit får inte kastas bland pappersförpackningar, grovsopor körs till återvinningscentralen (ex stora wellpappkartonger, teknikprylar, batterier, färg m.m.)

Viktigt att alla följer anslagna instruktioner. Var och en säkerställer att inga fett droppar eller annat spill hamnar på våra gångar/loftgångar, trapphus eller i entrén. Använd gärna dubbla påsar. Om olyckan ändå skulle vara framme och det har kommit spill på golven så är det mycket viktigt att detta tas bort omedelbart.

Komprimera soporna så de tar mindre plats, för att hålla kostnaden på en rimlig nivå.

Parkering

Boendeparkering se Parkeringspolicy daterad 2022.03.31.

Gästparkering, det finns 5 platser (plats nr 58–62) markerade som gästparkering. Om gästparkeringen är full hänvisa dina gäster till Förrådsvägen (på andra sidan Säbyvägen) Parkering utanför markerade platser, porten eller längs med trottoaren är endast tillåten för av- och pålastning, men tänk på att inte hindra andra fordon. För service/hemtjänst och hantverkarhjälp finns en plats bredvid handikapplatserna. Tomgångskörning max 1 minut.

3. Den egna lägenheten

Förändringar i lägenheten

Ibland vill man förnya och komplettera sin lägenhet. När det gäller väsentliga förändringar måste lägenhetsinnehavaren få styrelsens godkännande. Se § 20 och 21 stadgarna! Byte av tvätt eller diskmaskin måste utföras av fackman.

Som bostadsrättshavare uppmärksammas lägenhetsinnehavaren på att då och då rensa avlopp i kök och badrum för att undvika stopp, varken kaustiksoda eller liknande propplösare får användas. Från och med 1 januari 2024 finns en ny lag för hantering av ätligt fett och oljor: Dessa får inte längre hällas ut i avloppet, utan ska sorteras som matavfall eller lämnas till återvinningscentral.

Orsak: rör kan täppas igen och det kan skapa fettproppar i avloppet.

Se särskild information på hemsidan

Om extern hjälps behövs sker det på egen bekostnad.

Störande arbeten får bara utföras mellan kl. 08.00-20.00.

Andrahandsuthyrning

Styrelsen kan bevilja andrahandsuthyrning om det finns giltigt skäl. (se bostadsrättslagen) Hyresgästen skall godkännas av styrelsen och uppfylla samma kriterier som ställs på bostadsrättshavaren.

Administrativ avgift kan komma att tas ut

Uteplatser, balkonger och loftgångar

Det ska se snyggt och prydligt ut på våra uteplatser, både de som är på utsidan och de som vetter mot trädgården, och på loftgångarna. Förvara endast föremål som hör till normal balkong/altanmöblering så att det ger ett trevligt intryck.

Tänk på att hålla utrymningstrapporna fria. Fri bredd min 0,8 meter.

Bostadsrättshavare får inte utan styrelsens godkännande sätta upp parabolantenn.

Sängkläder och mattor får inte skakas på balkonger eller uteplatser så att det innebär olägenheter för kringboende. När du vattnar så se till att det inte rinner ner till grannen nedanför utan vattna med försiktighet.

Markiser

Färgen på markistyg och markis har styrelsen beslutat ska vara följande:

- Markisens färg: Grå/antracitgrå.
- Markisduk: Sandatex färg nr nr 5407/107 (gråmelerad)

Markiser på plan två monteras i vägg och markiser i markplan och plan ett i balkongtak

Uteplatser i markplan:

Skiljeväggar och staket

Följande typer av staket/spaljé i lämpliga kombinationer har beslutats av styrelsen:

- 1: Skiljevägg mellan uteplatser ska vara längd 3700 cm höjd ca 1800
- 2: Skiljevägg mellan uteplatser mot parkeringen. Längd ca 4000, höjd ca 1800
- 3: Staket som inhägnad ska vara liggande ribbor likt skiljeväggarna

Observera bygglovsregler enligt nedan:

Staket upp till 1,1 m är ej bygglovspliktigt. Staket/spaljé, 75% genomskinligt är ej

bygglovspliktigt upp till 1,80 m. Staket/spaljé som är tätt upp till 1,1 m men minst 75% genomskinligt över den höjden kräver inte bygglov upp till 1,80 m.

Det är viktigt att skiljeväggar och staket får en enhetlig utformning som är anpassad till bebyggelsens, trädgårdens och omgivningens förutsättningar och karaktär.

Skiljeväggar och staket ska vara enligt framtagen enhetlig modell och bekostas av lägenhetsinnehavaren. Staket och skärmväggar underhålls med transparent/ofärgad träolja. I övrigt utformar boende sin uteplats efter tycke och smak. Dock bör stora skymmande växter och träd undvikas.

Målning av balkongtak

Målning av balkongtak i samband med inglasning. Färgkoden vid målning av balkongtak är NCS S 1002-R50

Behandling av skiljeväggar på uteplatser

Vid förbättring och behandling av skiljeväggar ska en ofärgad och miljövänlig olja användas. OBS! Färgat prepatat får EJ användas.

Brandtrappor

Spiraltrapporna på utsidan ska endast användas som nödutgång och vid akut fara. Barn alltid i vuxens sällskap. Spiraltrapporna på insidan kan användas vid enstaka tillfällen av boende som bor närmast denna, tex till och från bastu och gårdshus. Spiraltrapporna får inte blockeras.

Förråden

Inga brandfarliga vätskor eller gasolflaskor får förvaras i förråden (se SBA på hemsidan). Bildäck får förvaras i förråden, men se till att inte smutsa ned i entrén eller på förrådsgolv. **OBS!** Inget får placeras utanför förråden.

Fågelmatning

Fågelmatning i s k fågelbord/hängen är inte tillåtet från balkonger/uteplatser. Lägg/häng inte ut mat till djur på föreningens tomtmark. Matning av fåglar i dammen är ej tillåtet

4. Visa hänsyn

Att visa varandra hänsyn och ömsesidig förståelse inom ramen för allmän trivsel gör det lättare att förverkliga drömmen om det goda boendet för oss alla.

Goda grannar

Att bry sig om varandra är viktigt, och det kan vi göra på olika sätt och med stor respekt för varandras privata sfär. Alla kan visa *Huskurage*, det innebär och syftar till ökad trygghet för alla boende.

Vid oro för sjukdom eller våld och av omtanke ber vi dig;

1. Knacka på hos grannen
2. Vid behov – hämta hjälp av andra! Fler grannar kan bidra till att skapa mer trygghet.
3. Kontakta alltid polisen i första hand vid situationer som upplevs akuta eller hotfulla.

Det kan vara livsavgörande att knacka på!

Vill du inte stå själv, hämta hjälp och ring polis, ambulans eller räddningstjänst beroende på situationen. Att knacka på kan rädda liv!

Allmänt om störningar

När det kommer till bedömningen för vilka störningar som måste accepteras får ledning sökas i den allmänna uppfattningen om vilka störningar som **får antas tålas** i ett flerfamiljshus, dessa störningar är gemensamma sammankomster och enstaka privata fester.

Exempel på störningar **som inte** får antas tålas kan vara:

- Högt musikspelade kväll- och nattetid
- Lägenhetsbråk
- Återkommande klamp- och duns samt höga röster
- Vattenspolning kväll- och nattetid
- Renoveringsarbeten, t.ex. borring kväll- och nattetid

Planerar du att ha fest hemma eller i gårdshuset, så informera gärna dina grannar om detta då det kan innebära att dina gäster rör sig i och runt om gårdshuset.

I övrigt gäller att vi visar hänsyn vad gäller ljud från radio, TV och telefonsamtal som strömmar ut från lägenheten. Tänk även på att INTE ha mobilen i högtalarläge i allmänna utrymmen, andra kanske inte vill ta del av ditt privata samtal.

Mellan 23.00 – 08.00 håller vi en normal samtalsnivå i gemensamma utrymmen

Enligt rekommendationer från Nabo ska en medlem kontakta styrelsen om denne upplever störningar i boendet, styrelsen bör inledningsvis be den person som upplever störningar att själv kontakta den störande i syfte att lösa situationen.

Rökning

Samtliga våra gemensamma utrymmen är rökfria zoner. Tänk på att även rökning på balkong/ uteplats kan vara störande för kringboende.

Husdjur

Husdjur är inte tillåtna i gästlägenheten och får inte heller rastas i direkt anslutning till entrén eller på föreningens tomtmark i övrigt. Vi är alla ansvariga för att våra gäster som har husdjur med sig följer dessa regler. Husdjur får vistas i gårdshuset eller i trädgården under förutsättning att medgivande fås av övriga närvarande.

Matlagning / Bakning i lägenhet

För att förhindra spridning av matos ut i vår gemensamma vinterträdgård, ska ytterdörr och fönster mot vinterträdgård hållas stängda vid matlagning.

OBS! Man får inte ha dörr eller fönster öppna mot trädgården vid matlagning

Grilla

Vi tillåter endast el-grillar på balkonger och el- eller gasolgrillar på uteplatser i markplan. OBS! Det finns ingen lagstiftning som reglerar grillning på balkong eller uteplatser utan vi tycker det är viktigt att möjliggöra grillning genom att vi visar hänsyn till varandra istället för att införa förbud.

5. Ekonomi och övrigt

Vi har alla ett ansvar att hushålla med gemensam el, värme och vatten. Låt inte heller vatten rinna bort i onödan. Åtgärda droppande kranar. Du sparar pengar åt dig själv på det sättet.

Felanmälan

I första hand sker felanmälan som avser fel inom lägenheten till aktuell bransch (el, vvs, bygg m.m.) och är bostadsrättshavarens ansvar. Om ni upptäcker felaktigheter/brister på fastigheten eller inom de övriga allmänna ytorna så ska dessa felanmälas via **Nabo.se** där anmälan görs via ärendehantering som mottar och hanteras av styrelsen. Information finns på anslagstavla i entrén, intill postfacken. Akuta ärenden – kontakta omgående någon i styrelsen eller fastighetsgruppen.

Information – att söka och att hitta!

Viktigt att var och en tar del av och förstår de beslutade stadgarna och "regler för utnyttjande av mark, balkong och förändringar av lägenhet".

På den digitala anslagstavlan samt på anslagstavlorna vid entrén hittar du all aktuell information enligt nedan:

- Aktuell information om vad som kommer att hända inom den närmaste månaden.
- Information från styrelse och de olika arbetsgrupperna samt kontaktpersoner för de olika grupperna.
- Allmän information från och till boende, ex tips på hantverkare, evenemang m.m.

PS. Det är viktigt att söka information. Att kräva information är att uppfattas som att man inte vill söka information.

Vid eventuella frågor kontakta gärna styrelsen!

Förslag till förbättringar

Förslag till förbättringar kan lämnas i förslagslådan vid anslagstavlorna. Ärenden till styrelsen lämnas i brevlådan intill postfacken i entrén. Styrelsen välkomnar alla idéer till utveckling och förbättring.

Guiden är reviderad och godkänd av föreningsstämma den 29 april 2024