



BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
Hästhagen

Trivselregler

Senast uppdaterade av styrelsen 3 juli 2024

Styrelsen hoppas att detta dokument ska vara till hjälp och glädje för alla medlemmar som söker information. Om du saknar något, kontakta gärna styrelsen.

Dessa trivselregler ska läsas tillsammans med stadgarna och underhållsreglerna.

Kort historik

Bostadsrättsföreningen Hästhagen bildades 1978.
Första inflyttning skedde i juni 1996.

Föreningen består av fem hus på Ursviksvägen 3, 5, 13, 15 och 17 med tillsammans 84 lägenheter. Inga gemensamma lokaler finns.

Föreningen äger trappan mellan hus nr 13 och hus nr 15 samt lokalgatan och bilparkeringen längs med Ursviksvägen. Föreningen har även 10 parkeringsplatser på Kanalstigen.

Bostadsrättsföreningen.

Bostadsrättsföreningen Hästhagen (brf) är en **ekonomisk förening**. Det betyder att det är vi medlemmar som gemensamt äger och ansvarar för våra fastigheter och vår mark. Vi har även gemensamt ansvar för våra fastighetslån och föreningens löpande kostnader.

Verksamheten i en brf pågår fortlöpande året runt. Den styrs främst av föreningens **stadgar**.

Föreningsstämman är vårt högsta beslutande organ. Ordinarie stämma genomförs före juni månads utgång varje år. Då tar medlemmarna ställning till det gångna verksamhetsårets ekonomiska resultat, väljer styrelse och tar beslut med anledning av eventuella motioner. Det är av stor vikt att alla medlemmar är representerade på stämman, så de majoritetsbeslut som fastställs där blir så väl förankrade som möjligt.

Extrastämma sammankallas om mycket viktiga eller stora ärenden behöver avgöras så snabbt att man inte hinner invänta ordinarie stämma.

Styrelsen har det löpande ansvaret för föreningens ekonomi samt för skötsel och underhåll av vår gemensamma egendom. Den sammanträder i regel minst en gång per månad. Styrelsen skall bland annat:

- besluta om månadsavgifter
- godkänna nya medlemmar
- godkänna uthyrningar i andra hand
- besluta om kort- och långsiktiga reparationer
- upphandla entreprenörer för olika insatser
- förhandla om lånevillkor för våra fastighetslån
- ansvara för att det råder ordning och reda i området och se till att våra trivselregler efterföljs.

Alla medlemmar har rätt att när som helst vända sig till styrelsen för att ställa frågor, begära information eller lämna förslag. Styrelsen har också en brevlåda i port nr 5 där det går bra att lämna skriftliga synpunkter eller förslag. Kom ihåg att underteckna med namn och telefonnummer.

Att bo i en bostadsrätt

Att bo i en bostadsrätt innebär att man är medlem i en förening (brf) som äger och förvaltar fastigheten och äger eller arrenderar marken. Vår förening äger marken.

Bostadsrättsinnehavaren (brh) har en tidsmässigt obegränsad nyttjanderätt till sin lägenhet och en större underhållsskyldighet än den som bor i en hyreslägenhet. Detta innebär att:

- trivseln för de boende och föreningens utveckling är beroende av att alla stödjer fattade beslut, trivselregler och gemensamma åtgärder för att få en god föreningsekonomi,
- det är viktigt att var och en bidrar till att hålla Brf Hästhagen välvårdad och attraktiv,
- man är skyldig att hålla sin lägenhet i gott skick. Brister i detta hänseende påverkar ofta värdet även på kringliggande lägenheter,
- man skall ha hemförsäkring med tilläggsförsäkring för bostadsrätt.

Underhåll

I en bostadsrättsförening gäller i stora drag att bostadsrättsinnehavaren själv svarar för det inre underhållet. Den enskildes och föreningens ansvar regleras av foldern ”Vem ska underhålla bostadsrätten?” som är bifogad till detta informationshäfte.

Grannsamverkan

Föreningen deltar i **Grannsamverkan mot brott**.

Samverkan omfattar fastighetsägarna (de boende), (när-)polisen och försäkringsbolagen. Deltagandet är kostnadsfritt.

Området skyltas för att presumtiva tjuvar/skadegörelse ska få klart för sig att de boende är:

- extra uppmärksamma på inbrott/skadegörelse
- har vidtagit förebyggande åtgärder samt
- har bra kontakt med polisen.

Information och trivselregler A-Ö

Akuta ärenden – vid akuta ärenden kontakta 112 om det brinner eller på annat sätt är fara för liv och hälsa. Vid akuta situationer som skadar gemensamma utrymmen om inte direkt åtgärd utförs, kontakta vår jourfirma. Kontaktuppgifter finns i portuppgången. Om jourfirman kontaktas för ärenden som avser den egna lägenheten får bostadsrättsinnehavaren stå för kostnaden. Vid andra frågor kontakta ditt försäkringsbolag eller byggansvarig styrelseledamot.

Andrahandsuthyrning – vill du hyra ut din lägenhet i andra hand p.g.a. arbete eller studier på annan ort, sambotest eller andra goda skäl, måste du ha tillstånd av styrelsen. Uthyrning kan göras maximalt på 1 år åt gången och maximalt 2 år totalt. När man fått tillstånd att hyra ut är det viktigt att man skriver juridiskt bindande avtal med den som ska hyra lägenheten. Det är även viktigt att säkerställa att man behåller sin besittningsrätt till lägenheten. Lagstadgad avgift tas ut vid andrahandsupplåtelse i enlighet med stadgarna.

Badrum - Vid renovering/ombyggnation av badrum, kök och andra större renoveringar behöver styrelsen informeras och godkännande inhämtas, se vidare info vid "Ombyggnation av lägenhet".

Handdukstorkare på VVC innebär en förhöjd risk för spridning av legionellabakterier. Handdukstorken får ej stängas av och inte heller pluggas. Cirkulationen måste kvarstå

Vid renovering av badrum där en handdukstork eller annan värmare är installerade på VarmVattenCirkulation (VVC), skall denna monteras bort. Bortmontering ska göras på ett fackmannamässigt sätt. I samband med renovering av badrum kan istället en elektrisk handdukstork monteras.

Balkongen – balkonglådor får enbart sitta på insidan av balkongen. Tänk på att inte hänga tvätt som droppar. Kasta inga fimpar. Skaka inte mattor, sängkläder eller liknande utanför balkongen.

Balkongskydd till räcke och markis skall vara i föreningens färger. Föreningen anlitar Älvsjö Markis och Persienn AB, tfn. 08-647 73 10 eller 08-647 81 00.

Enfärgad balkongskydd till balkongräcke (grön) Färgkod DIS5

Innan man börjar inglasning av sin balkong **måste** bostadsrättsinnehavaren teckna ett avtal med föreningen gällande kostnadsansvar för de eventuella följderna av inglasningen som kan föra med sig vid framtida reparationer av husen. Inglasningen skall vara fackmannamässigt utförd av godkänd leverantör. Inglasning kräver bygglov. Föreningen har inget giltigt bygglov. Bostadsrättsinnehavaren ansvarar för att ansöka om bygglov och bifoga detta till sin ansökan om ändring i bostad. För inglasning gäller sedvanlig ansökan om ändring i bostad.

Ytterväggarna är porösa i det yttre lagret och behöver hanteras varsamt.

Det är en självklarhet att man är lågmäld om man vistas på balkonger och uteplatser tidiga morgnar, sena kvällar och nattetid.

Brandgata – vägen bakom våra hus är en brandgata. Det är viktigt att se till att utryckningsfordon kommer fram, det är därför inte tillåtet att parkera på brandgatan.

Brandvarnare – Alla lägenheter måste vara försedda med minst en brandvarnare. Kom ihåg att testa batteriet regelbundet och att byta batteri varje år.

Brandsäkerhet – Utrymningsvägar (trapphus, källar- och vindsgångar) får inte användas till förvaringsplats. Saker som ställs här kan blockera utrymningsvägen samt skapa rökutveckling i trapphusen vid en brand.

Brevlåda – föreningens brevlåda finns på Ursviksvägen 5. Styrelsen tar gärna emot förslag via brevlådan eller via mail styrelsen@brfhasthagen.se

Bredband – Föreningen har tecknat ett gruppabonnemang med Tele2 för bredband, TV och IP-telefoni vars kostnad är inkluderad i avgiften men specificeras separat på fakturan.

Barnvagnsrum – i samtliga hus finns det ett barnvagnsrum på plan ett. Barnvagnar får inte ställas i trapphusen, under trappan på bottenplanet eller i förrådsgångarna.

Barnvagnsrummen är endast till för barnvagnar och rullatorer.

Cyklar – föreningen har tre cykelrum. Dessa finns i husen på Ursviksvägen 3, 13 och 15.

Cykeln skall helst vara låst inne i det låsta cykelrummet. För att underlätta för städning i cykelrummet och för att vid behov kunna flytta en cykel som står i vägen skall cykeln inte vara fastlåst i rummets cykelställ. Cykelrummet ingår inte i det städschema föreningen har med extern entreprenör.

Det är inte tillåtet att ställa cyklar i trapphusen eller under trappan på bottenplanet. Det är heller inte tillåtet att ställa cyklar i förrådsgångarna.

Cykelställ finns även på fram- och baksidor av husen.

Diskmaskin i egen lägenhet – maskinstart bör undvikas mellan 22:00-07:00.

Vid renovering/ombyggnation inklusive installation av diskmaskin behöver styrelsen informeras och godkännande inhämtas, se vidare info vid ”Ombyggnation av lägenhet”

Dörrmattor – för att underlätta städning och för brandsäkerheten skall dessa ligga innanför lägenheten.

Ekonomiska förvaltningen - hanteras i samarbete med externt förvaltningsbolag (se anslag i entrén).

Elförbrukning – den hushållsel du förbrukar i din lägenhet betalar du själv för. Elförbrukningen för entré, tvättstugor, förråd, trapp- och utebelysning betalar vi alla en del av via avgiftsavin.

2020 installerade föreningen LED-lampor i alla gemensamma utrymmen och aktiverade sensorer så att lamporna tänds automatiskt.

I vissa utrymmen såsom t.ex. förråd är det inte tillåtet med sensorer utan manuell tändning/släckning gäller. Vi påminner därför alla om att släcka lyset när de lämnar förråden.

Felanmälan – kontakta den tekniska förvaltningen. Kontaktuppgifter finns anslagna på infotavla i entrén.

Fyrverkeri – får ej användas på föreningens mark. Vi tänker på de boende och alla husdjur och inte minst på brandfaran.

Förråd – till varje lägenhet hör ett förrådsutrymme. Utrymmet är märkt med lägenhetsnummer. Förrådet skall vara försett med hänglås, även om det är tomt.

Kartonger, möbler m.m. får inte förvaras i källargången utanför förrådsutrymmet pga. brandrisken. Brandfarligt material får ej förvaras i förråden.

Ni som har förråden på plan 6 tänk på att detta ligger vägg i vägg med din grannes sovrums.

Förrådsgångar ingår inte i vårt kontrakterade städschema. Här sopar medlemmarna, vid behov, själva.

Försäkring – fastigheten är försäkrad till fullvärde. Fastighetsförsäkringen täcker endast yttre skador. Du måste därför skaffa dig en vanlig hemförsäkring med en tilläggsförsäkring för bostadsrättslägenhet.

Försäljning – föreningen tar ut en administrationsavgift på 2.5% av prisbasbeloppet och 1 % i pantavgift (av säljaren).

Grillning – Det är inte tillåtet att grilla med öppen låga eller glöd på balkongerna p.g.a. brandrisk. Den enda grill som är tillåten på balkongerna är elgrill. Det är heller inte tillåtet att grilla på uteplats rakt under balkong. Vid grillning på uteplats behöver grillen placeras utanför detta område. Det är tillåtet att grilla på baksidan vid brandgatan.

Ni som har uteplatser, när ni grillar, glöm inte att lyfta ut grillen mot brandgatan, gärna utanför häcken, så att inte grannarna störs av rök- och matos.

Vid grillning tänk på att följa upp kommunens regler kring grillning då det exempelvis vid torka är rekommenderat att inte grilla alls.

Handdukstorkaren i badrummen får ej stängas av p.g.a. risk för legionellabakterier. Den får ej heller pluggas igen. Cirkulationen måste kvarstå.

Hemsida – föreningens hemsida finns på www.brfhasthagen.se
Här kan du finna information gällande vår förening.

Husdjur – rastning av husdjur är inte tillåtet inom bostadsområdet. För att undvika att husdjuren blir en källa till irritation ber vi dig som har husdjur att du har det kopplat när det vistas på gården. Om djuret skulle förorena, ta bort detta omedelbart. Låt inte husdjuren vistas eller förorena på platser där våra barn leker.

Hållbar förening – Vi arbetar för att göra föreningen mer hållbar. Detta innebär bl.a. att vi har investerat i ledbelysning och en värmeåtervinningscentral samt att vi har sopåtervinning (se 'Sopor och återvinning' för mer information). Vi jobbar kontinuerligt med att bli mer hållbara och tar gärna emot medlemmarnas bidrag till detta arbete.

Häck – Se uteplats för information.

Inneboende – Bostadsrättsinnehavare får inte låta utomstående personer bo i lägenheten om det kan medföra olägenhet för föreningen eller annan medlem. Inneboende personer behöver följa föreningens trivselregler.

Installation av tvätt- och diskmaskin skall utföras fackmannamässigt.

Kök - Vid renovering/ombyggnation av badrum, kök och andra större renoveringar behöver styrelsen informeras och godkännande inhämtas, se vidare info vid "Ombyggnation av lägenhet"

LED-belysning – Vi har LED-belysning i alla allmänna utrymmen såsom trapphus, tvättstugor, cykelrum samt i förråd och förrådsgångar.

Mark – Föreningen äger marken. På framsidan finns en väg som är enkelriktad och 44 parkeringar. På baksidan finns en brandgata. Vi har också lekplatser. Nya planteringar gjordes i trädgården under sommaren 2019.

Markiser – Markis får monteras enbart på balkong och uteplats. Markiser skall vara i brf Hästhagens enhetliga kulört, grönt. Randig takmarkis (vit/grön) Färgkod DIS5173/5

Fasaden tillhör föreningen, och den vill vi försöka behålla intakt för att minska underhållskostnader samt med ett enhetligt utseende. Det är därför inte tillåtet att montera markiser på fasaden.

Mail till styrelsen – fornamn.efternamn@brfhasthagen.se

Marschaller får ej placeras utanför porten. De kan stänka på fasaden och medför även risk för att förbipasserande kan bränna sig.

Markskötsel – utförs av extern entreprenör.

Motioner till årsstämman skall vara styrelsen tillhanda senast den 1 februari enligt stadgarna. Mall för motion finns på föreningens hemsida.

Namnskytt på dörr och entréavla – vid köp av lägenhet kommer föreningen att ordna med namnbyte på dörren i samband med tillträdet till lägenheten. Vid namnbyte därefter får medlemmen själv anlita vår tekniska förvaltare och bekosta namnbytet.

Nycklar – Föreningen har ett nyckelsystem som heter ILOQ för alla gemensamma utrymmen. ILOQ är ett elektromekaniskt låssystem där cylindrar och nycklar programmeras via ett mjukvaruprogram. För nyckelinnehavaren fungerar detta som ett vanligt mekaniskt låssystem. Cylindrar och nycklar är ej batteridrivna, energi genereras när nyckeln förs in i cylindern och cylindern kontrollerar om nyckeln har rätt behörighet för att passera.

För att kunna kvittera ut en ny nyckel krävs en rekvisition utfärdad av ordföranden i Brf Hästhagen (se infotavlan).

Bostadsrättssinnehavaren ansvarar för nycklarna till lägenheten och till allmänna utrymmen. Vid flytt ska befintliga nycklar enligt aktuell förteckning hos styrelsen överlämnas till den nya medlemmen. Bostadsrättsinnehavaren får stå för kostnad för borttappad nyckel. Vid återkommande förlust av nyckel kan bostadsrättsinnehavaren även komma att få stå för kostnaden för omprogrammering av låscylindrarna i våra fastigheter.

Vid borttappade nycklar behöver dessa spärras i programmet och den ersättande (nya) nyckeln för med sig information till varje cylinder, som den manuellt används i, så att den borttappade/spärrade inte längre har behörighet att passera. Vid borttappad nyckel behöver bostadsrättsinnehavaren kontakta styrelsen.

Om ni som bostadsrättsinnehavare vill ha samma nyckelsystem i er lägenhetsdörr kan ni beställa byte av lägenhetscylindern hos Great Security på Butik.uppsala@greatsecurity.se eller telefon 018-418 55 50. Kostnaden för detta står bostadsrättsinnehavaren själv för.

Nyhetsbrev – aktuella händelser och viktig information skickas ut i form av ett nyhetsbrev från styrelsen. Brevet sätts upp på anslagstavlan i varje hus och skickas till de medlemmar som valt att prenumerera digitalt. Gå in på www.brfhasthagen.se och klicka på 'Om föreningen' för att hitta länk till Nyhetsbrev – anmälan.

Ohyra – om du har fått ohyra i din lägenhet kontakta omgående Nomor, tfn. 077-112 23 00. Fastighetsförsäkringen täcker kostnaden för en eventuell sanering.

Ombyggnation av lägenhet är endast tillåtet under följande tider:

Mån-Fre 08.00 – 19.00

Lör- Sön 10.00 – 16.00

Röda dagar 10.00 – 16.00

Förändringar i lägenheter skall utföras enligt vedertagna branschregler samt på ett fackmannamässigt sätt. Vid renovering/ombyggnation av badrum, kök och andra större renoveringar behöver styrelsen informeras och godkännande inhämtas. Certifierade leverantörer behöver alltid anlitas. Se ytterligare info i våra Stadgar.

Blankett för att inhämta styrelsens godkännande finns på www.brfhasthagen.se. Ansökan om godkännande behöver lämnas in i god tid innan tänkt byggstart, 2 månader innan tänkt byggstart. Tänk på att bifoga skiss på ombyggnationen och underlag på certifiering på leverantörer.

Parkering – på trottoaren framför husen är ej tillåten. Endast tillfällig i- och urlastning i max 10 minuter tillåts.

Parkeringsplats generellt – Föreningen förfogar över 54 st parkeringsplatser. Längs med Ursviksvägen finns 44 st platser, resterande 10 är belägna på Kanalstigen.

Parkeringsplats följer inte med lägenheten. Du måste själv anmäla intresse till vår ekonomiska förvaltare för vanlig parkeringsplats. För parkeringsplats med elladdstolpe görs anmälan till ansvarig styrelseledamot. Finns ingen ledig plats ställs du i kö. Köns placeringar administreras av den ekonomiska förvaltaren (se anslag i entré). Det är förbjudet att hyra ut p-plats i andra hand. Det är endast tillåtet att ha en parkeringsplats per lägenhet.

Endast medlemmar kan hyra p-plats. Om det finns lediga p-platser kan styrelsen tillfälligt hyra ut dessa till i första hand medlemmar och i andra

hand externa personer. Om det blir kö till parkeringsplatser kommer dessa tillfälliga uthyrningar att sägas upp så att varje medlem som så önskar kan erhålla en parkeringsplats.

Vissa av föreningens parkeringsplatser har laddstolpe (se nedan). Om du har en parkeringsplats med laddstolpe men ej har el-/hybridbil kan du behöver byta plats om någon som har annan parkeringsplats införskaffar el-/laddhybridbil. Se vidare nedan 'Parkeringsplats – regler för tilldelning av parkeringsplats'

Avtal finns med parkeringsbolag, se skyltning vid infarten.

Parkeringsplats laddplats – 20 av föreningens parkeringsplatser har laddstolpar för elbilar. Till dessa är det separat kö. För att stå i kö anmäler du dig först till ordinarie parkeringskö hos Fastum och meddelar sedan styrelsen (styrelsen@brfhasthagen.se) att du är intresserad av en laddplats. Vänd dig också till styrelsen för ytterligare info och aktuell kostnad för laddplats och elförbrukning.

Parkeringsplats regler för tilldelning av parkeringsplats med eller utan laddstolpe –

Regler för tilldelning av vanlig parkeringsplats:

- Parkeringsplats följer ej med lägenheten utan alla som är intresserade av parkeringsplats behöver stå i kö.
- När p-plats blir tillgänglig tilldelas den i kön som har längst kötid.

Regler för tilldelning av laddplats:

- Elbilar och laddhybrider har förtur till laddplatser
 - o Omförflyttning kommer att ske för att frigöra platser enligt sist in, först ut principen.
 - o Om flera har fått parkeringsplats samtidigt gäller lottning.
- Om alla laddplatser är uthyrda öppnas en kö som innebär att så fort en laddplats blir ledig tillfaller den till den som står först i kön för laddplats, därefter till övriga köande

Reglerna för p-platser innebär att om du innehar en parkeringsplats med laddplats men inte nyttjar laddstolpen kommer du eventuellt behöva byta plats om det är någon som eftersöker en laddplats och innehar en elbil/laddhybrid.

Om du kontaktas med anledning av att byta parkeringsplats och planerar att köpa/leasea en elbil eller laddhybrid så krävs det att en beställning på en elbil/laddhybrid är gjord och att du ska kunna visa på ett förväntat leveransdatum för att du ska ha rätt att stå kvar på en plats med laddstolpe.

Paraboler – det är inte tillåtet att sätta upp paraboler.

Porttelefon – Porttelefonerna är bortkopplade då Telia sagt upp tjänsten.

Rullatorer och pulkor m.m. – får inte ställas i trapphusen eller under trappan på bottenplanet, använd barnvagnsrummet.

Rökning – rökförbud gäller i våra tvättstugor, portar, trappor, hissar samt i källar- och vindsförråd. Rökning vid entréer och lekplatser är ej heller tillåtet. Vi ber också våra medlemmar att inte röka på balkonger/uteplatser då röken lätt sprider sig till grannarnas balkonger/uteplatser.

Persienn – Det är tillåtet att montera klassiska persiennor som installeras mellan glasrutorna. Det går också bra att installera på insidan, dvs. inuti lägenheten kan man montera gardiner, rullgardiner eller persiennor som hänger på insidan av fönsterna istället för emellan.

Fasaden tillhör föreningen, och den vill vi försöka behålla intakt för att minska underhållskostnader samt med ett enhetligt utseende. Det är därför inte tillåtet att montera solskydd på utsidan av fasaden.

Skyddsrum – finns i husen på Ursviksvägen 3, 13 och 17. Skyddsrummen regleras i lag om skyddsrum.

Skyddsrummen används i dagsläget som förråd för de boende i dessa hus. Om regeringen fattar beslut om höjd beredskap behöver skyddsrummen ställas i ordning inom 48 timmar. Det innebär att förråden behöver tömmas av respektive bostadsrättsinnehavare omgående och utrustningen som hör till skyddsrummen kommer att monteras av styrelsen därefter.

Om bostadsrättsinnehavare på anmodan inte tömmer sitt förråd kommer styrelsen att tömma det. Om det innebär stora kostnader för föreningen att ställa i ordning skyddsrummet på grund av medlemmens användning

av sitt förråd ska medlemmen enligt lag om skyddsrum ”betala ett skäligt bidrag” till föreningen för iordningställandet.

Sopor och återvinning –

*avfall som skall lämnas på **EXTERNA** återvinningsplatser:*

- möbler, byggavfall och andra grovsopor (byggmaterial, färg, kemikalier, större batterier etc.) lämnas vid kommunal återvinningsstation.
- kartong, metall, glas och plastförpackningar lämnas vid kommunens närmaste lokala återvinningsstation.
- Kommunen utför även ambulerande hämtning av grovsopor m.m. enligt separat schema från särskilt angivna adresser. Se vidare www.savab.se

*avfall som skall lämnas i **INTERNA** specialkärl i föreningens soprum eller återvinningsrum:*

- hushållssopor, väl avrunna och paketerade lämnas i det gröna kärlet i soprum som finns i varje hus.
- matavfallspåsar, väl paketerade och stängda lämnas i det bruna kärlet i soprum som finns i varje hus. Avfallspåsen får inte vara omsluten av plastpåse när den placeras i det bruna kärlet.
- Småbatterier, lampor och småelektronik kan lämnas i för ändamålet märkta röda behållare i soprummen
- tidningar lämnas i återvinningsrummet på Ursviksvägen 13.
OBS! Kartongpapper får inte lämnas här.
- Trädgårdsavfall lämnas under sommarhalvåret i återvinnings-rummet på Ursviksvägen 13
OBS! Jord och grus får ej slängas här.

Staket – Se uteplats för information.

Styrelse – namnen på nuvarande styrelse och deras ansvarsområde finns anslaget i porten samt på hemsidan www.brfhasthagen.se.

Städning – städning av trapphus, hissar och yttre miljö sköts av anlita d entreprenör. Tvättstuga städas enligt schema en gång per vecka. Löpande daglig städning utförs av medlem då tvättstugan används. Städning av förrådsgångar och cykelrum ingår inte i entreprenörens städschema. Medlem städar själv vid behov.

Störningar - tänk på att TV- och högtalarljud med hög volym hörs väl till närliggande grannar. Tänk också på att ditt golv är en annan lägenhets tak. Efter kl. 22.00 skall störande ljudnivåer undvikas. Om ni känner er störda av er granne, kontakta i första hand grannen, om det inte hjälper kontaktar ni styrelsen.

Teknisk förvaltning – Se anslag i entré.

Tv och radio och bredband – föreningens centralanläggning är ansluten till Tele2. Se Bredband ovan för ytterligare information.

Tvättmaskin i egen lägenhet – maskinstart bör undvikas mellan 22:00-07:00.

Tvättstugor – tre tvättstugor finns i föreningen. Två i huset på Ursviksvägen 5 och en i huset på Ursviksvägen 17. I huset på Ursviksvägen 17 finns en grovtvättmaskin för tvätt av täcken, mattor och liknande. Bokning av tvättstuga görs med bokningscylinder. Tvätt skall påbörjas inom 30 min från bokad starttid.

Eventuella maskinfel anmäls omedelbart (se info i tvättstuga). Sätt även ett meddelande på maskinen som visar din granne att den är felanmäld. Det är inte tillåtet att tvätta mellan 22.00-07.00.

Medlem ansvarar för bokningscylinder och nyckel till denna. Bokningstavlan heter Wascator. Det finns flera olika leverantörer på internet som säljer bokningscylindrar till denna typ av bokningstavla.

Om ni tappat bort nyckeln till er bokningscylinder meddela styrelsen vilken cylinder det gäller så ordnar styrelsen med att cylindern tas bort.

Underhållsplan – styrelsen följer en fastställd underhållsplan. Aktuell underhållsplan fastställdes 2019 och löper över 50 år. Planen detaljplaneras löpande för 5 år i taget genom årlig rullande uppdatering. Planen är en viktig strategisk del av föreningens ekonomiska planering över tid.

Underhåll av lägenheten - Vem skall underhålla bostadsrätten?
I en bostadsrättsförening gäller, i stora drag, att bostadsrättsinnehavaren (brh) ansvarar för att underhålla lägenhetens inre underhåll. Till lägenheten räknas även balkong, uteplats, förråd och dylikt om sådan ingår i upplåtelsen. Till underhållsansvaret hör även ansvaret för att

reparera skada som uppkommit. Bostadsrättsföreningen (brf) ansvarar för att underhålla allt som inte tillhör brh:s underhållsansvar.

Underhållsansvaret regleras i sin helhet av bestämmelserna i 7 kap 2 §, 4§ och 12 § bostadsrättslagen och våra stadgar.

Sammanställningen "Vem skall underhålla bostadsrätten?" visar vem som ansvarar för vad i lägenheten.

Uteplatser - Uteplatsen som tillhör lägenheten är utrymmet rakt under balkongen. Föreningen tillåter dock att lägenhetsinnehavaren utnyttjar utrymmet fram till häckbuskage eller staket.

För allas trivsel uppmanar vi att uteplatserna hålls i ordning. Vid ombyggnation behöver styrelsen informeras och godkännande inhämtas, se vidare info vid "Ombyggnation av lägenhet".

Häckbuskage och staket vid uteplatserna ägs och förvaltas av föreningen. Det innebär att föreningen ansvarar exempelvis för att häckarna klipps och att staket målas.

Det är inte tillåtet att ha klättrväxter på fasaderna, buskar som växer för tätt på väggen, träd innanför staket eller häck eller andra växter som kan riskera att förstöra fasaden eller grunden på våra fastigheter.

Ventilation –

- tilluft (uteluft) tillförs lägenheterna via spaltventiler i fönsterkarmar samt från väggmonterade tilluftsdon i sov- eller/och vardagsrum.
- frånluft tas via fastighetens centralutsug ifrån spiskåpor och badrumsventiler.

För att bibehålla en god ventilations- och boendemiljö bör till- och frånluftsdon rengöras med jämna mellanrum.

Inställda luftflöden kontrolleras med jämna mellanrum i samband med den obligatoriska ventilationskontrollen (OVK).

OBS! det endast är tillåtet att ha en köks-/spiskåpa som är avsedd för fastigheter med centralutsug installerad. Spiskåpan måste vara försedd med ett luftfilter så att matos inte sugts ut i frånluftssystemet. Spiskåpan får absolut inte vara utrustad med en elektrisk fläktmotor då detta kan få negativ påverkan på ventilationsflödet. Kolfilterfläkt får inte installeras.

Ventilationssystemet är en integrerad del av vårt frånluftsvärmesystem.

Våra fastigheter är försedda med en värmeväxlare på plan 6 i varje hus. Slutlig värmeåtervinning från frånluft till radiatorvärme sker via en värmeåtervinningspump belägen i vår värmecentral på Ursviksvägen 15.

Den övergripande obligatoriska ventilationskontrollen (OVK) genomförs vart 6:e år i samtliga lägenheter samt i föreningens gemensamma utrymmen. Luftflöden och installationer kontrolleras och justeras. Avvikelse rapporteras för omedelbar åtgärd. Brister kontrolleras alltid med en riktad återbesiktning.

Vinterunderhåll – halkbekämpning och plogning utförs av en kontrakterad entreprenör.

Utefter föreningens lokalgata finns ett antal sandlådor utplacerade. Om behöver av extra sandning skulle uppstå går det bra att ta sand därifrån. Spadar och sopkvast finns i respektive soprum.

Det är bra om medlemmarna själva kan hjälpa till att hålla rent från grovt grus framför respektive entrédörr då dörrarna annars lätt kan fastna i öppet läge.

Vårstädning av sand och grus från gång- och körbanor utförs av kontrakterad entreprenör oftast under första halvan i april.

Värme – fastigheterna försörjs med värme från fjärrvärme samt från frånluftsvärmeåtervinning.

Lägenheterna uppvärms med radiatorer och cirkulerande varmvatten. Varmt radiatorvatten produceras via föreningens interna frånluftsvärmesystem samt vid behov från inkommande fjärrvärme. Allt tappvarmvatten produceras via fjärrvärme.

Uppvärmningskostnaderna är en av föreningens största utgiftsposter. Det är viktigt att föreningens medlemmar och styrelse kontinuerligt och gemensamt verkar för att denna kostnad minimeras.

Norrenergi AB som förser oss med fjärrvärme är Sveriges första fjärrvärmebolag som uppfyller Naturskyddsföreningens miljömärkning Bra Miljöval för värme.

Återvinning – Se ”Sopor och återvinning”.

Övernattningsrum – föreningens medlemmar har tillgång till ett övernattningsrum beläget i huset på Ursviksvägen 5. Rummet ska ses som en förlängning av medlems lägenhet där tillfälliga gäster får övernatta. I rummet finns två sängar med täcken och kuddar. Toalett finns direkt utanför rummet.

Information om regler, bokning och priser finns på föreningens hemsida www.brfhasthagen.se.

* * * * *