



brf Viksäng Strand

Trivselregler



och information om våra hus



brf Viksäng Strand

Från A till Ö...

... för att vi ska trivas så bra som möjligt i vår bostadsrättsförening.

Andrahandsuthyrning

Andrahandsuthyrning får enbart ske med föreningens godkännande och max i två år. Att hyra ut sin lägenhet i andra hand utan styrelsens tillstånd kan innebära att bostadsrättshavaren förlorar sin bostadsrätt. Styrelsen hjälper dig med nödvändiga ansökningshandlingar. Den som hyr i andra hand ska skriftligen avsäga sig besittningsrätten och lämna ett exemplar till bostadsrättshavaren och ett exemplar till styrelsen.

Det finns vissa fyrarumslägenheter som har två lägenhetsdörrar vilket möjliggör uthyrning av ett av rummen. Om mat lagas i detta rum måste en kolfilterfläkt installeras.

Balkonger

Den som vill glasa in sin balkong kontaktar vicevärden innan beställning/arbete påbörjas. Föreningens bygglov gäller en viss typ av inglasning. Det är inte tillåtet att skaka sängkläder, mattor mm över balkongräcket.

Besiktning

Bostadsrättshavare är skyldig att lämna tillträde till lägenheten för tillsyn av det som föreningen ansvarar för till exempel ventilation, värme, vatten, avlopp och spiskåpa.

Biltvätt

Med hänsyn till gällande miljölagstiftning är biltvätt inte tillåtet inom området.

Blomlådor

Blomlådor måste av säkerhetsskäl hängas på insidan av balkongen.

Brandfarliga ämnen

Det är inte tillåtet att förvara brännbara vätskor i förråd eller bostad.

Brandvarnare

Bostadsrättshavaren ansvarar för att brandvarnarna fungerar. Varnaren ska avge korta pip om batteriet håller på att ta slut. Man kan kontrollera brandvarnaren genom att trycka på knappen på undersidan.

Bredband/telefoni

Det finns avtal med Bredbandsbolaget för internet och fast telefoni. Föreningen betalar månadsavgiften och fördelar på lägenheterna. Samtalsavgiften betalas av bostadsrättshavaren. För mer upplysning kontakta styrelsen eller vicevärden.

Cyklar

Placera cykel i cykelställ. Observera att inga cyklar får stå i trapphus eller utanför lägenhetsförråden.



brf Viksäng Strand

Deklaration

Vid varje deklarationstillfälle får bostadsrättshavaren uppgift om bostadsrättens deklarationsvärde.

Diskmaskin/tvättmaskin

Stäng av vattentillförseln då maskinen inte används. Det ska finnas en plastmatta under diskmaskinen.

EI

Elmätare finns i särskilda elskåp i varje lägenhet. Vi som bostadsrättshavare tar del av vinsterna med HSB:s gemensamma upphandling av fastighetsel. Det handlar inte om kollektiv mätning, fjärravläsning sker för varje lägenhet och debiteras varje bostadsrättshavare efter faktisk förbrukning.

Fastighetsskötare

Det är HSB:s fastighetsskötare som sköter om fastigheterna. Anslag om felanmälan finns i trapphusen. Om något akut inträffar under kontorstid kontaktas i första hand vicevärden, i andra hand görs felanmälan till HSB. För akuta ärenden utanför kontorstid kontakta jouransvarig. För kontaktuppgifter, se anslagstavlan vid hissen eller www.viksangstrand.se.

Fjärrvärme

Fjärrvärme levereras av Telge Nät. Om problem uppstår meddela vicevärden. Justering av värmen i trapphus, källargångar och tvättstuga får endast göras av vicevärden.

Fåglar

Mata gärna fåglarna men inte från balkonger och uteplatser. Vintertid kan mat hängas i träden inom området, inget får läggas på marken.

Föreningsstämma

Till föreningsstämman kommer enligt stadgarna en kallelse. Årsredovisning med resultat- och balansräkning bifogas. Informationen möjliggör för bostadsrättshavare att i detalj se hur föreningen har skötts. Motioner/förslag till stämman ska vara inlämnade till styrelsen senast den 31 mars. Är du osäker på något, kontakta styrelsen.

Försäljning

Vid försäljning av bostadsrätten ska styrelsen formellt godkänna köparen/köparna som måste vara medlem i HSB. Köparen kan inte vara juridisk person.

Förrådsutrymmen

Bostadsrättshavare ansvarar för att förrådsutrymmen är låsta. Ingenting får ställas utanför förråden. Undantag gäller barnvagnar och trehjulingar som används frekvent. Dessa ställs på uppmärkt plats.



brf Viksäng Strand

Grillning

På balkong eller uteplats får el- eller gasolgrill användas. Visa hänsyn och tänk på brandfaran. Att grilla med kol är endast tillåtet minst 8 meter från huset eller vid lusthuset. Städa efter er, askan tar däremot nästa person bort eftersom den behöver svalna.

Gästlägenhet

I föreningen finns det en liten lägenhet (två bäddar) som bostadsrättshavare kan boka för gäster. Lägenheten är belägen vid tvättstugan Viksängsvägen 24 och bokning sker på samma sätt som bokning av tvättstugan. Det kostar 150 kr/natt som betalas till föreningen i efterskott. Följ anvisningarna som finns i rummet och på www.viksangstrand.se.

Hemförsäkring

Styrelsen rekommenderar bostadsrättshavare att ha hemförsäkring. Bostadsrättshavare behöver inte betala för något särskilt bostadsrättstillägg. Det skyddet ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Hund och katt

Vi gillar fyrfota vänner, men ta hänsyn till dina grannar. Man kan vara rädd för hundar, det spelar ingen roll om de är farliga eller ej. Därför ska hundar hållas kopplade i närheten av våra hus. Enligt den lokala ordningsstadgan i Södertälje ska hundar hållas kopplade på offentliga platser som lekplatser och parker. Tänk också på att det är gott om vilt här.

Kabel-TV

Kabel-TV levereras av ComHem. Grundutbudet ingår i månadsavgiften. Bostadsrättshavare kan via ComHem uppgradera med fler kanaler och högupplöst bild, på egen bekostnad.

Lekplats

Bollspel och andra aktiviteter är välkommet på planen framför husen. Lekplatsen framför husen underhålls av föreningen.

Markiser

Markiser och balkongskydd får sättas upp. För att husen ska se enhetliga ut får följande färger användas inom området: Gul/vitrandiga i gult trapphus (port 16 och 22), blå/vitrandiga i blått trapphus (port 18 och 26) och röd/vitrandiga i rött trapphus (port 20 och 24). Arbetet ska utföras av fackmän så att inte fasaderna skadas. Är du intresserad, kontakta vicevärden.

Mattpiskning

Med tanke på trevnaden för grannen under får mattor inte piskas/skakas på balkonger eller hängas över räcken för vädring.

Miljötratten

Alla hushåll får en miljötratt som sätts på en PET-flaska så att överblivet fett från stekning eller fritering tas till vara istället för att belasta avloppet. PET-flaskan med matfettet kan sedan slängas i hushållssoporna.



brf Viksäng Strand

Månadsavgifter

Betalning av månadsavgifter för lägenhet och p-plats ska ske i förskott, senast den sista i varje månad. Upprepad försummelse kan leda till att man förlorar sin bostadsrätt. Använd gärna autogiro eller e-faktura.

Nycklar och nyckelbrickor

Kontakta vicevärden vid behov av extra nycklar och nyckelbrickor.

Ohyra

I fastighetsförsäkringen ingår avtal med Anticimex. Vid behov kontakta vicevärden.

Ombyggnad/renovering

Bostadsrättshavare får inte göra någon väsentlig förändring i lägenheten. Kontakta alltid vicevärd och styrelse innan ändring påbörjas. Se renoveringspolicy på www.viksangstrand.se.

Ordningsregler

De rekommendationer som finns i detta dokument bör följas. Avsikten med reglerna är att alla ska trivas med sitt boende.

Parabolantenn

Om bostadsrättshavare vill skaffa en parabol eller satellitantenn, kontakta vicevärd först. Parabolen får bland annat inte skruvas fast i ytterväggen och får inte sticka ut utanför balkongen.

Parkering

Parkera bara på markerade platser. Det är dock tillåtet att stanna vid porten en kort stund för av- eller pålastning (på garagesidan).

För permanent hyra av carport eller p-plats, kontakta vicevärden. Upphängning i taket av exempelvis takbox är tillåtet. Kravet är att allt håller sig inom den anvisade rutan och inte stör parkering i rutor intill.

För gäster finns nio reserverade p-platser samt en plats för rörelsehindrade med parkerings-tillstånd. Det är okej att använda dessa ett par tre dagar, till exempel över en helg. Blir besöket längre, eller om du som bostadsrättshavare tillfälligt behöver en p-plats, kan p-plats hyras för 100 kr/påbörjad vecka, se information på www.viksangstrand.se.

Gästplatserna utanför 26:an kommer att vid behov användas för snöupplag.

Rökning

Tänk på att rökning kan störa grannar. Visa hänsyn. I de gemensamma utrymmena är rökning inte tillåten. Det ser inte trevligt ut med fimpar och snusprillor utanför portarna.

Skador på gemensam egendom

Kontakta vicevärden eller någon i styrelsen om du upptäcker klotter, skadegörelse eller andra skador.



brf Viksäng Strand

Sopor

Vi vill värna om miljön och källsorterar våra sopor i miljörummen enligt Telge Återvinnings riktlinjer. Se www.viksangstrand.se.

Sopkärlen som finns i miljörummen är till för hushållsavfall (gröna påsen respektive restavfall), tidningar, papper (framför allt förpackningar), plast, glas och metall.

En enkel sorteringsguide finns på www.viksangstrand.se. Utförlig information finns på www.telge.se under Återvinning - Sorteringsguide.

Tryck ihop kartonger, mjölkpaket och dylikt innan de kastas för att undvika kostnader för extra tömning.

Gröna soppåsar för matavfall finns att hämta i soprummen.

Lämna inget övrigt avfall i soprummen eller i sopkärlen. Det finns returstationer på gångavstånd bland annat på Tältvägen och vid Statoil Östertälje.

Grovsopor lämnas av var och en till Returen i Moraberg eller Tveta.

Styrelsen

Brf Viksäng Strands styrelse består för närvarande av sju ledamöter varav en ledamot från HSB. Ledamöterna väljs av föreningsstämman för två år i taget. På årsstämman på våren väljs även valberedning och revisorer. Styrelsen sammanträder normalt en gång i månaden. Information sprids via ett nyhetsbrev, Strandens Nyheter och med anslag i portarna. Föreningen har också en hemsida, www.viksangstrand.se.

Städning

Städning av trappor och portar är utlagd på entreprenad. Fönster i trapphus tvättas en gång per år. Golven är ljusa och blir lätt smutsiga, svabba gärna av själv om du tycker att det behövs. Utomhus gör vi gemensam insats vår, sommar och höst. Övrig tillsyn görs av fastighetsskötaren.

Störande ljud

Vi måste vara medvetna om att ljud, musik med mera kan störa. Efter kl 23.00 bör vi tänka på våra grannar så att de inte blir störda. Fest har man rätt att anordna, men förvarna dina grannar. Att borra är tillåtet vardagar 07.00-21.00 och lördag- söndag 09.00-17.00.

Trafik

Bilkörning på sjösidan, innanför bommarna, undviks med hänsyn till barnens säkerhet och för den allmänna trivsels skull.

Trapphus

Det får inte finnas brännbara föremål eller sådant som kan hindra eller vara i vägen vid en utrymning. Det är dock tillåtet att ha blommor i fönstren, dörrmatta och krans på dörren.

Trädgårdsgruppen

Viksäng Strand har en stor trädgård som vi i bostadsrättsföreningen sköter själva på sjösidan. Vi träffas regelbundet för att planera, planera och jobba i trädgården. Kontaktperson framgår av info på www.viksangstrand.se under Trädgården. Alla är hjärtligt välkomna.



brf Viksäng Strand

Tvättstugor

I föreningen finns två tvättstugor (port 18 och 24) med tvättmaskiner, torktumlare, torkskåp och mangel. I tvättstugan i port 18 finns en extra stor tvättmaskin; mattor och andra tyngre saker får tvättas endast i denna maskin.

Utanför varje tvättstuga finns en tavla där tid kan bokas med den speciella nyckelplattan. Tvättstugorna får endast användas av föreningens medlemmar och ska städas efter avslutad tvätt. Instruktioner för maskinerna mm finns i tvättstugorna. Vid tveksamhet kontakta vicevärden. Meddela genast vicevärden om fel uppstår på utrustningen.

Uteplats/altan

Uteplats som tillhör bostadsrätt på bottenvåning avser endast ytan direkt under ovanpåliggande bostadsrätts balkong. Den som vill glasa in sin uteplats kontaktar vicevärden innan beställning/arbete påbörjas. Den som vill försköna området utanför uteplatsen med planteringar eller liknande är välkommen att göra det. Alla ändringar ska föregås av information till styrelsen för godkännande.

Vatten och kranar

Kontrollera vattenledningar och avlopp i lägenheten regelbundet för att undvika läckage. Använd gärna checklistan på www.viksangstrand.se. Föreningen står för arbetskostnaden om någon boende vill byta kranar i lägenheten. Själva kranen får man dock stå för själv. De godkända märkena är FM Mattsson, Mora, Vårgårda och Oras. Prata med vicevärden om detaljerna.

Ventilation och spiskåpa

Ventilationen i lägenheterna, det vill säga utsugens inställning, får inte ändras eftersom övriga lägenheter i trappuppgången då berörs. Köksfläkten/spiskåpan ingår i ett centralt frånluftssystem och är en integrerad del av ventilationen. En köksfläkt med motor är inte tillåtet. Kontakta vicevärden om du vill veta mer om vilka fläktar som fungerar med ventilationen.

För att ventilationen ska fungera på bästa sätt är det viktigt att ventilerna under fönstren alltid hålls öppna och att utsugen är rengjorda. Filter till spiskåpa och friskluftsinsläpp finns att köpa till självkostnadspris på HSB:s expedition på Storgatan. Byt filter regelbundet.

Det finns vissa fyrarumslägenheter som har två lägenhetsdörrar vilket möjliggör uthyrning av ett av rummen. Om mat lagas i detta rum måste en kolfilterfläkt installeras.

Vicevärden

Vicevärden kan kontaktas via telefon eller mejl. Det finns också en möjlighet att träffa honom när han är på plats i styrelserummet i nr 18. (Kontaktuppgifter finns på anslagstavlor vid hissarna).

Yttre underhåll

Föreningen avsätter i budget varje år pengar för att hålla fastigheten i gott skick. Föreningsstämman tar beslut.