



brf Viksäng Strand

Trivselregler



Här finns information om hur saker fungerar hos oss, praktiska upplysningar och regler för att vi ska trivas så bra som möjligt tillsammans i vår bostadsrättsförening.

Mer information finns på vår hemsida www.viksangstrand.se.

Kontakta gärna någon i styrelsen om du har några frågor.



brf Viksäng Strand

Från A till Ö...

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

Andrahandsuthyrning

Andrahandsuthyrning får endast ske efter styrelsens 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.

Vissa fyrarumslägenheter har två lägenhetsdörrar vilket gör det möjligt att hyra ut ett av rummen. Om mat lagas i det rummet så måste en kolfilterfläkt installeras.

Balkonger

Den som vill glasa in sin balkong kontaktar HSB innan beställning/arbete påbörjas.

Bygglov måste sökas av bostadsrättshavaren själv.

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 det inte tillåtet att tvätta bilen inom området.

Blomlådor

Blomlådor måste av säkerhetsskäl hängas på insidan av balkongen.

Bokhörnan

Vid tvättstugan i port 18 finns ett bokförråd där det är fritt att hämta och att ställa ifrån sig böcker man inte själv vill ha.

Boulebanan

Välkommen att spela boule på banan framför husen. Klot finns att låna i bokhörnan i port 18.

Brandfarliga ämnen

Det är inte tillåtet att förvara brännbara vätskor i förråd. Mindre mängd får förvaras i bostaden.

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.



brf Viksäng Strand

Bredband och telefoni

Det finns avtal med Telenor/Bredbandsbolaget för internet och fast telefoni. Avgiften för detta ingår i månadsavgiften. Samtalsavgiften betalas av bostadsrättshavaren.

Cyklar

Fastigheterna saknar cykelrum. Se till att det finns godkända lås, att cykeln är märkt och att försäkringen är tillräcklig. Den som vill ha sin cykel inomhus får använda sitt eget lägenhetsförråd. Observera att inga cyklar får stå i trapphus eller utanför lägenhetsförråden.

Deklaration

Vid varje deklARATIONstillfälle får bostadsrättshavaren uppgift om bostadsrättens deklARATIONSVÄRDE.

Disk- och tvättmaskin

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

EI

Elmätare finns i särskilda elskåp i varje lägenhet. 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. Vid behov av hjälp eller rådgivning samt vid felanmälan ska man ringa till HSB, Kund- och medlemscenter. För akuta ärenden utanför kontorstid kontakta jouransvarig. Anslag med telefonnummer finns i trapphusen vid hissarna.

Fjärrvärme

Fjärrvärme levereras av Telge Nät. Om problem uppstår meddela HSB. 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

Medlemmarna i bostadsrättsföreningen äger fastigheten gemensamt. Högsta beslutande organ är föreningsstämman som vanligen hålls i maj månad. 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 till föreningsstämman ska vara inlämnade till styrelsen senast den 31 mars.



brf Viksäng Strand

Försäkring

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

Försäljning

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

Förråd

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

Grillning

På balkong eller uteplats får el- eller gasolgrill användas. Visa hänsyn och tänk på brandfaran. Att grilla med kol är tillåtet minst tio meter från fastigheterna eller vid Lusthuset. Städa efter er, askan tar däremot nästa person bort och håller i hinken som står vid Lusthuset. Trädgårdsgruppen tömmer sen hinken på lämplig plats.

Gästlägenhet

I föreningen finns det en liten lägenhet med två bäddar som bostadsrättshavare kan boka för gäster. Lägenheten finns vid tvättstugan i port 24. Bokning sker på samma sätt som vid bokning av tvättstugan. Lägenheten öppnas via bokningstavlan med nyckelbrickan. 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. Tänk på att någon som står och väntar på hissen du kommer med inte är beredd på att det kan komma ut en ivrig hund.

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 Tele 2/ComHem. Grundutbudet ingår i månadsavgiften. Bostadsrättshavare kan via ComHem uppgradera med fler kanaler och högupplöst bild, på egen bekostnad.



brf Viksäng Strand

Lekplats

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

Lusthuset

Framför fastigheterna finns ett Lusthus som kan användas för möten och fester. Lusthuset bokas i en kalender som finns i bokhörnan i port 18. Där finns också nyckeln.

Markiser

Markiser och balkongskydd får sättas upp. För att fastigheterna 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 och sängkläder inte piskas eller skakas på balkonger eller hängas över räcken för vädring.

Miljötratten

Alla hushåll har fått 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.

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 HSB vid behov av extra nycklar och nyckelbrickor.

Ohyra

I fastighetsförsäkringen ingår avtal med företag som arbetar med skadedjursbekämpning.

Ombyggnad och renovering

Kontakta alltid vicevärd och styrelse innan åtgärder påbörjas. Se renoveringspolicy på www.viksangstrand.se.

Parabolantenn

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



brf Viksäng Strand

Parkering

Parkering får bara ske på markerade platser. Det är dock tillåtet att stanna vid porten en kort stund för av- eller pålastning (på garagesidan). För permanent hyra av p-plats, kontakta HSB. Det är tillåtet att hänga upp en takbox i carporttaket. Kravet är att allt håller sig inom den anvisade rutan och inte stör parkering i rutor intill.

För gäster finns tio reserverade p-platser, varav en för rörelsehindrade med parkerings-tillstånd. Det är okej att använda dessa platser ett par tre dagar, till exempel över en helg. Blir besöket längre, eller om du som bostadsrättshavare tillfälligt behöver en p-plats, kan korttids-plats hyras för 100 kr/påbörjad vecka, dock max 3 veckor.

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

Mer information finns på hemsidan, www.viksangstrand.se

Rådgivare

Styrelsen behöver ibland hjälp inom ett specifikt kunskapsområde. Då styrelsen hälsar välkommen ombeds de nya bostadsrättshavarna att fylla i ett formulär där kompetens och intresse efterfrågas.

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.

Skadedjur

Ett vanligt förekommande skadedjur är silverfisk som är helt ofarlig. Den äter avlagringar som bildas under avloppsventiler och galler medan den långsprötade silverfisken gärna knarar på tapetrester och andra material med mycket stärkelse. Renhållning är A och O för att hålla beståndet nere.

Om du upptäcker skadedjur i din lägenhet kontaktar du för närvarande (juni 2020) Nomor på tel 0771-122300. HSB byter ibland leverantör, så vid osäkerhet kontaktar du HSB direkt för besked om vem som ska kontaktas.

Skador på gemensam egendom

Kontakta HSB om du upptäcker klotter, skadegörelse eller andra skador.

Sopor

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

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

En enkel sorteringsguide finns på www.viksangstrand.se samt i miljörummen. 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 miljörummen.

Lämna inget övrigt avfall i miljörummen. Det finns returstationer på gångavstånd, bland annat på Tältvägen och vid Statoil Östertälje.

Grovsopor, t.ex. elektronik, lämnas av var och en till Returen i Moraberg eller Tveta.



brf Viksäng Strand

Strandens dag

Tre gånger om året arrangeras Strandens dag. Då rensas rabatter, buskar klipps, miljörummen städas m.m. För att kunna bibehålla dagens nivå är det viktigt att vi hjälps åt för att hålla kostnaderna för underhåll så låga som möjligt. Föreningen bjuder på korv och något att dricka. Den som inte har möjlighet att hjälpa till är förstås ändå välkommen att äta och prata med styrelsen och grannar.

Styrelsen

Brf Viksäng Strands styrelse består för närvarande av åtta 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, som skickas ut via mejl 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 på Strandens dag. Övrig tillsyn görs av fastighetsskötare från HSB.

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.

Telefoni

Se bredband och telefoni.

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 fönster, dörrmatta och krans på dörren.

Trädgårdsgruppen

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

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.



brf Viksäng Strand

Utanför varje tvättstuga finns en tavla där man kan boka tid med den speciella nyckelbrickan. Tvättstugorna får endast användas av föreningens medlemmar och ska städas efter avslutad tvätt. Instruktioner för maskinerna mm finns i tvättstugorna.

Uteplats

Uteplats som tillhör bostadsrätt på bottenvåning avser endast ytan direkt under ovanpåliggande bostadsrätts balkong. 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.

Den som vill glasa in sin uteplats kontaktar HSB innan beställning/arbete påbörjas. Bygglov måste sökas av bostadsrättshavaren själv.

Vatten och kranar

Kontrollera vattenledningar och avlopp i lägenheten regelbundet för att undvika läckage.

Använd gärna checklistan på www.viksangstrand.se.

Vid byte av blandare står föreningen för arbetskostnaden (utförs av HSB) under förutsättning att blandaren köps från HSB.

Om blandare köps på den öppna marknaden får bostadsrättshavaren själv stå för kostnaden för både blandare och arbete. Arbetet måste utföras av auktoriserad rörmokare.

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 inbyggd motor är inte tillåtet. Kontakta HSB 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. Byt filter regelbundet.

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

Vicevärden

Vicevärden kontaktas via HSB, Kund- och medlemscenter.

Yttre underhåll

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

Årsstämma

se föreningsstämma