



brf Viksäng Strand

Regler, riktlinjer och allmän information



Att bo i bostadsrätt innebär ett gemensamt ansvar. Som medlem i bostadsrättsföreningen har du inte bara rätten till en bostad i föreningens hus utan du har också skyldigheter mot föreningen och övriga medlemmar.

Alla medlemmar har ett ansvar för att vår förening är en trivsamt och väl fungerande förening. Förutom stadgarna har vi regler och riktlinjer för att öka vår trivsel.

Styrelsens uppgift är att ta hand om den löpande förvaltningen och verkställa de beslut som föreningsstämman fattar. I den löpande förvaltningen ingår också trivsel- och ordningsfrågor. Alla som bor eller vistas i fastigheten ska följa regler och riktlinjer.

Om regler och riktlinjer inte följs kan styrelsen i allvarigare fall ifrågasätta om medlemmen skall få bo kvar.



brf Viksäng Strand

Från A till Ö...

... för att vi ska trivas 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. För mer information se separat information på hemsidan eller kontakta styrelsen.

Balkonger

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

Det är inte tillåtet att skaka sängkläder, mattor mm över balkongräcket.

Beträffande grillning, mattpiskning, blomlådor och rökning se separata rubriker.

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 låna och att ställa ifrån sig pocketböcker man själv inte vill ha.

Bostadsrättstillägg

Se under rubrik Hemförsäkring

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. Det är förbjudet att ladda bilbatterier med kabel ifrån lägenheten eller från motorvärmarruttag.

Brandvarnare

Bostadsrättshavaren ansvarar för att brandvarnare finns och fungerar.

Bredband och telefoni

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



brf Viksäng Strand

Cyklar

Fastigheterna saknar cykelrum.

Den som vill ha sin cykel inomhus får använda sitt eget lägenhetsförråd. Inga cyklar får stå i trapphus eller utanför lägenhetsförråden.

Deklaration

Vid varje deklarationstillfälle får bostadsrätthavaren uppgift om bostadsrättens deklarationsvärde.

Disk- och tvättmaskin

Stäng av vattentillförseln då maskinerna inte används. Om du byter kyl, frys eller diskmaskin är det ett krav att ha läckageskydd under maskinen. Stark rekommendation att ha läckageskydd även under äldre maskiner.

EI

Elmätare finns i varje lägenhet. Fjärravläsning sker för varje lägenhet och debiteras efter faktisk förbrukning.

Fastighetsförvaltare

Fastighetsförvaltaren hjälper oss att sköta fastigheterna.

Vid behov av hjälp eller rådgivning samt vid felanmälan: Ring eller maila till HSB, Kund- och medlemscenter. För akuta ärenden utanför kontorstid kontakta jouransvarig. Anslag med telefonnummer finns i trapphusen vid hissarna samt på viksangstrand.dinstudio.se.

Fjärrvärme

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

Folkbokföring

Bostadsrätthavare ska vara folkbokförd på adress i föreningen. Det gäller även den som hyr i andra hand och inneboende. Se separat dokument "Folkbokföring i föreningen" på hemsidan.

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. Alla medlemmar får skriftlig kallelse. Årsredovisning med resultat- och balansräkning bifogas. Informationen möjliggör för bostadsrätthavare att i detalj se hur föreningen har skötts. Motioner till föreningsstämman ska vara inlämnade till styrelsen senast den 31 mars.

Försäljning

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



brf Viksäng Strand

Förråd

Bostadsrättshavare ansvarar för att förrådsutrymmen är låsta. Ingenting får ställas utanför förråden. Undantag gäller barnvagnar och trehjulingar som används frekvent. Dessa ska stå 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 byggnaderna.

Grillning med kol är också tillåtet vid Lusthuset. Städa efter dig. Askan håller nästa grillare i hinken som står vid Lusthuset. Trädgårdsgruppen tömmer sedan 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 och debiteras på månadsavin. Följ anvisningarna som finns i rummet och hemsidan gällande användning och städning.

Hemförsäkring

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

Hund och katt

Hundar ska hållas kopplade på föreningen mark. Låt hundarna göra sina behov utanför vår trädgård och plocka upp efter dem. Enligt den lokala ordningsstadgan i Södertälje kommun ska hundar hållas kopplade på offentliga platser som lekplatser och parker vilket även gäller området inom vår förening.

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.

Släpp inte in katter i trapphusen.

Kabel-TV

Kabel-TV levereras av Tele2. Grundutbudet ingår i månadsavgiften. Bostadsrättshavare kan via Tele2 uppgradera med fler kanaler och högupplöst bild, på egen bekostnad.

Lekplats

Bollspel och andra aktiviteter är välkommet på gräsmattan framför husen.

Lekplatsen underhålls av föreningen.

Lusthuset

Lusthuset kan användas för möten och fester. Det bokas i en kalender som finns i bokhörnan i port 18. Där finns också nyckeln. Vid lusthuset finns två hinkar. En grå för aska som trädgårdsgruppen tömmer. En grön som kan användas temporärt för sopor, av den som lånar lusthuset, och sedan källsorteras i miljörummet.



brf Viksäng Strand

Markiser

Markiser och balkongskydd får sättas upp, särskilda färgkoder för varje port. För mer information kontakta fastighetsförvaltaren.

Mattpiskning

Med tanke på trevnaden för grannarna under får mattor, sängkläder och dylikt 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 restpåsen. Större mängder ska lämnas på Returen.

Månadsavgifter

Månadsavgifter för lägenhet och p-plats betalas i förskott, senast den sista i varje månad. Använd helst autogiro eller e-faktura. Upprepad försummelse kan leda till att man förlorar sin bostadsrätt.

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 fastighetsförvaltare och styrelse innan åtgärder påbörjas. Se renoveringspolicy på föreningens hemsida.

Parabolantenn

Parabolen får inte skruvas fast i ytterväggen och får inte sticka ut utanför balkongen. För mer information kontakta fastighetsförvaltaren.

Parkering

Hyra av p-plats görs digitalt på Mitt HSB/Mina sidor/Min bostad/Mina köer. .

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

Parkeringen ska hållas i prydligt skick.

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

Det är tillåtet att hänga upp en takbox i carporttaket. Kravet är att allt håller sig inom den hyrda platsen och inte stör intilliggande P-platser.

Se separata infoblåd om digital köhantering och parkeringspolicy på föreningens hemsida.

Rådgivare

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

Sedan 2024 finns en kompetensgrupp som stöd till styrelsen.



brf Viksäng Strand

Rökning

Rök inte på balkongerna. I de gemensamma utrymmena är rökning inte tillåten. Det ser inte trevligt ut med fimpar och snusprillor utanför portarna. Om rökning sker inomhus, gör detta under fläkten och med stängda fönster. Ha gärna en luftrenare inomhus. Rök kan tränga in genom grannens friskluftsintag under fönsterna. Visa hänsyn!

Skadedjur

Ett vanligt förekommande skadedjur är silverfisk som är helt ofarlig. De äter avlagringar som bildas under avloppsventiler och galler samt knarar gärna på tapetrester och andra material med mycket stärkelse. Om du upptäcker skadedjur i din lägenhet kontakta fastighetsförvaltaren.

Skador på gemensam egendom

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

Sopor

Sopkärnen som finns i miljörummen är till för hushållsavfall (prickiga påsen respektive restavfall), tidningar, kartong/wellpapp/förpackningar, plast, glas och metall.

En enkel sorteringsguide finns på föreningens hemsida och i miljörummen. Utförlig information finns på www.telge.se under Återvinning - Sorteringsguiden.

Tryck ihop kartonger, mjölkpaket och dylikt innan de kastas för att undvika kostnader för extra tömning. Prickiga påsen för matavfall finns att hämta i miljörummen.

Lämna inget övrigt avfall i miljörummen. Grovsopor, t.ex. elektronik, och flyttkartonger lämnas av var och en till Returen i Moraberg eller Tveta.

Vid ombyggnad/renovering är lägenhetsinnehavaren ansvarig för att byggavfallet och grovsopor tas om hand om på ett korrekt sätt.

Byggavfall kan kortvarigt placeras utomhus, minst fyra meter från byggnader.

Strandens dag

Tre gånger om året arrangeras Strandens dag. Då rensas rabatter, buskar klipps m.m. För att kunna behålla trädgården i ett bra skick är det viktigt att vi hjälps åt för att hålla kostnaderna för underhåll så låga som möjligt. Föreningen bjuder på korb och något att dricka. Den som inte har möjlighet att hjälpa till är förstås ändå välkommen att äta och prata med grannar och representanter från styrelsen.

Alla är hjärtligt välkomna!

Styrelsen

Brf Viksäng Strands styrelse består av åtta ledamöter varav en ledamot från HSB. Ledamöterna väljs av föreningsstämman för två år i taget. På stämman väljs även valberedning och revisorer. Styrelsen sammanträder en gång i månaden utom i juni. Information från styrelsen sprids via Strandens nyheter, som skickas ut via mejl och med anslag i portarna.

Städning

Städning av trappor och entréer är utlagd på entreprenad. Fönster i trapphus tvättas en gång per år. Golven är ljusa och blir lätt smutsiga, svabba gärna själv om du tycker att det behövs.

Fastighetsskötare från HSB städar, tömmer papperskorgar m.m. varje vecka.



brf Viksäng Strand

Störande ljud

Höga ljud, musik, byggarbeten m.m. kan störa grannar. Alla dagar efter kl. 22.00 tänker vi på att inte störa. Att borra är tillåtet vardagar 08.00-20.00 och lördag-söndag 09.00-17.00.

Fest har man rätt att anordna, men förvarna dina grannar.

Telefoni

Se bredband och telefoni.

Tillsyn

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

Trafik

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

Trapphus

I trapphus får det 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, krans på dörren. Och dörrmatta.

Trädgårdsgruppen (TG)

Brf Viksäng Strand har en stor trädgård som föreningen sköter själv på sjösidan. TG träffas regelbundet för plantering, skötsel av utrustning och våra planteringar, uppsättning/nedtagning av ljusgranen, bevattning och inköp. TG organiserar också Strandens dag. Kontaktperson framgår av info på hemsidan.

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 man kan boka tid med den speciella nyckelbrickan.

Vid tvättpassets slut ska tvätt, torkning och avhämtning vara klar samt tvättstugan städad.

Underhåll

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

Uteplats

Uteplats som tillhör bostadsrätt på bottenvåning avser endast ytan direkt under ovanpåliggande bostadsrätts balkong. Denna yta är endast avsedd att användas som uteplats/uterum, inte till ett uppvärmt extrarum.

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 och överenskommelse om skötsel.



brf Viksäng Strand

Vatten och kranar

Kontrollera vattenledningar och avlopp i lägenheten regelbundet för att undvika läckage. Använd gärna ”checklista egenkontroll” på hemsidan.

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 utom för kolfilterfläkt. Kontakta fastighetsförvaltaren för information. Se även ”Rutin för byte av köksfläkt ” på hemsidan.

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

Om mat lagas i uthyrningsrum måste en kolfilterfläkt installeras.

Årsstämma

Se föreningsstämma.