



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](http://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. Det är förbjudet att ladda bilbatterier till elbilar inomhus.

### 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.

### **Fastighetsförvaltare**

Det är HSB:s fastighetsförvaltare 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 samt på viksangstrand.se.

### **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](http://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 kommun ska hundar hållas kopplade på offentliga platser som lekplatser och parker vilket även gäller området inom vår förening. 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](http://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.

### Korttidsparkering

**... så bokar du parkering veckovis.**

Brf Viksängstrand har tio gästparkeringar vikta åt våra gäster. En av dessa är reserverad för rörelsehindrade. Har du själv eller dina gäster behov av parkering mer än två-tre dagar så kan ni hyra en korttidsparkering veckovis, max tre veckor i följd.

### Regler för korttidsparkering

*Vad kostar det?* Du betalar för varje påbörjad vecka, 100 kronor per vecka.

*Var får jag stå?* Kontakta Agneta Strömbäck i 24:an, telefon 072 712 16 12, som ordnar med en parkeringsplats som är ledig för tillfället. I andra hand kan du kontakta någon i styrelsen.

*Hur betalar jag?* Du betalar i efterskott till bankgiro 186-5930 märkt "Viksäng Strand, Konto 3017, hyrestid, lägenhetsnummer". Insättning ska ske senast den sista dagen i aktuell hyresmånad.

Bostadsrättsinnehavaren ansvarar för att betalning sker till föreningen samt att parkeringen lämnas i prydligt skick.

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

Mer information finns på hemsidan, [www.viksangstrand.se](http://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

Visa hänsyn till grannar. I de gemensamma utrymmena är rökning inte tillåten. Det ser inte trevligt ut med fimpar och snusprillor utanför portarna. Om rökning sker inomhus i lägenheterna tänk på att vädra ordentligt och ha gärna en luftrenare inomhus. Kontrollera även brandvarnare en extra gång och tänk på att rökning kan störa grannar.

### 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 knaprar på tapetrester och andra material med mycket stärkelse. Renhållning är A och O för att hålla beståndet nere.



## brf Viksäng Strand

Om du upptäcker skadedjur i din lägenhet kontaktar du för närvarande (december 2021) Nomor på telefonnummer 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](http://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](http://www.viksangstrand.se) samt i miljörummen. Utförlig information finns på [www.telge.se](http://www.telge.se) under Återvinning - Sorteringsguide.

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

Papperspåsar för matavfall finns att hämta i miljörummen.

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

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

### **Byggavfall**

Vid ombyggnation och renovering är lägenhetsinnehavaren ansvarig för att byggavfallet och grovsopor tas om hand om på ett korrekt sätt. I det fall byggavfall placeras utomhus på föreningens mark får avfallet inte lämnas i säckar vid/intill våra miljörum eller andra byggnader. För att det inte ska innebära en brandrisk ska avfallet placeras minst fyra meter från byggnation.

### **Strandens dag**

Tre gånger om året arrangeras Strandens dag. Då rensas rabatter, buskar klipps, miljö-rummen 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 förstas 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](http://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.



## brf Viksäng Strand

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 trivselns 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](http://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.

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 checklisten på [www.viksangstrand.se](http://www.viksangstrand.se).





## brf Viksäng Strand

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 fyrrumslägenheter 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