



Föreningens policy

Denna mapp skall följa
lägenheten

VÄLKOMMEN TILL RIKSBYGGENS BOSTADSRÄTTSFÖRENING UDDEVALLAHUS 10.

Vi hoppas att Du skall trivas i vår förening. Att bo i bostadsrätt är förenat med både rättigheter och skyldigheter. Bo nära varandra, "vägg i vägg" ställer stora krav på att man visar hänsyn till sina grannar. Vi är i olika åldrar, har olika vanor, levnadssätt, arbetstider .etc. Såväl lagen som sunt förnuft säger att man inte får störa sina grannar sen kvällstid. Efter kl. 22.⁰⁰ skall det vara tyst. Skall Du reparera eller ha fest är det klokt att meddela Dina grannar i förväg. Vardagliga ljud och tillfälliga störningar, kan vi alla säkert acceptera.

För att Du skall känna Dig som hemma i vår bostadsrättsförening har vi samlat råd och anvisningar i den här mappen, som gäller för vår förening och som Du kan ha både glädje och nytta av. Vi ber Dig därför att noga läsa igenom denna information och sedan lägga den till lägenhetshandlingarna. Den här mappen skall tillsammans med stadgar, folder om underhållsansvar, årsredovisning mm lämnas över till den nya ägaren vid överlåtelse. Tänk på att ordningsreglerna är till för vår gemensamma trivsel.

Vår förening äger fastigheterna Gnejsen 1-2, Glimmern 1 och Fältspaten 3 med adresser, Östanvindsvägen 2-8, 3-9 och Ögårdsvägen 2, 451 61 Uddevalla. Byggnaderna är uppförda under åren 1964 – 1967. Föreningen omfattar 270 lägenheter och 1 skola samt 46 lokaler/förråd. Föreningen har även garage och parkeringsplatser.

Föreningen ligger i nordvästra delen av Uddevalla och i närhet till vackra strövområden.

I vår förening är RÖKNING FÖRBJUDEN i samtliga utrymmen, såsom tvättstugor, trappuppgångar, källare, cykelrum mm. Släng inte cigarettfimpar o dyl. på marken. Röker Du på balkongen använd askfat istället för att slänga cigarettfimpen på gräsmattan.

AKUTA FEL	Ring vicevärden eller någon i styrelsen vid akuta fel som måste åtgärdas utandréismål under icke arbetstid kl. 16 ⁰⁰ - 7 ⁰⁰ . Om ingen i styrelsen är anträffbar ring Securitas. Tel. nr. finns i fastighetsinformationen i trappuppgången. Akuta fel är sådana fel som <u>ovillkorligen</u> måste åtgärdas omgående. Utryckning efter ordinarie arbetstid innebär alltid höga kostnader.
BALKONGER	Skaka inte mattor, sängkläder eller dylikt från fönster eller balkong. Det är inte trevligt för de som bor under. Blomlådor och parabolantennor får pga olycksfallsrisk INTE hängas på utsidan av balkongen. Tillse att balkonglådor, som hängs på insidan, är i sådant skick att de ej läcker vatten. OBS Kolgrillning på balkongen är INTE tillåten. Ska Du grilla på balkongen, använd el-grill. Om Du vill glasa in Din balkong kontakta alltid styrelsen – bl a är sådan åtgärd bygglovspliktig. Vid inglasning av balkong skall särskilt avtal upprättas med föreningen.
BARNVAGNSRUM	Rummen är avsedda för barnvagnar, pulkor, rullatorer, små barncyklar.

BOSTADSRÄTT	I samband med att Du köper en lägenhet ansökte Du om medlemskap i föreningen. Som medlem i föreningen äger Du fastigheten tillsammans med övriga medlemmar i föreningen. Bostadsrätt är en nyttjanderätt utan tidsbegränsning och kan omfatta både lägenhet och mark.
BRANDVARNARE/ BRANDSLÄCKARE/ BRANDFILT/ BRAND- FARLIG VÄTSKA	Ny lagstiftning lägger mycket större ansvar på fastighetsägaren. Alla fastighetsägare har skyldighet att aktivt arbeta och vidtaga åtgärder som behövs för att förebygga brand. Föreningen har satt upp en brandvarnare i varje lägenhet. Denna brandvarnare skall följa lägenheten. Alla boende uppmanas att kontinuerligt se över sina brandvarnare så att dessa är funktionsdugliga och att anmäla till styrelsen vid fel. Detta är en anmodan från styrelsen. Brandsläckare och brandfilt finns uppsatta i höghusens vind och källare, i låghusens källare samt i våra garage. Brandfarlig vätska får INTE förvaras på vind eller källare.
CYKELHUS/CYKELRUM	Cykelhusen/cykelrummen är avsedda för cyklar som används och som är brukbara. Ren förvaring av cykel ska vara i eget förråd.
ENTREER/PORTAR	Entrédörrarna skall vara stängda. Det är inte tillåtet att hålla dörrarna öppna genom att lägga föremål emellan t.ex. en dörrmatta. Detta kan lätt medföra att skador uppstår på dörr och dörrstängare. Om dörren står öppen kan också obehöriga personer lätt slinka in och orsaka skada.
FELANMÄLAN	Vid fel i Din lägenhet som Du ej kan avhjälpa själv utan behöver hjälp, kan Du kontakta fastighetsskötaren. Felanmälan sker till tel. nr. som finns angivet på fastighetsinformationen i trappuppgången. Tänk på att när Du själv beställer arbeten i Din lägenhet som är bostadsrättshavarens ansvar – då svarar Du även för kostnaden för både material och arbete.
FÅGELMATNING	Mata inte fåglar – dels smutsar de ner, dels lockar de till sig råttor och möss.
Färg till golv/tak/ sidor på balkongen.	Kontakta fastighetsskötaren.
FÖRVALTNING/ SKÖTSEL	Föreningen har en vicevärd som handlägger den tekniska förvaltningen och administrationen vad avser boendefrågor, kölistor till garage/ppl, kontrakt mm. Föreningen har egen anställd personal för den yttre skötseln. Inre skötsel handhas av extern firma. Se fastighetsinformationen. Fastighetsskötaren har expeditionstid vardagar 09.⁰⁰ – 09.³⁰ Fastighetsinformationen i trappuppgången innehåller alltid aktuella tel. nr. till fastighetsskötaren.

GARAGE	Garaget upplåtes med hyresrätt och följer aldrig lägenheten. I varje garage finns anslaget "GARAGEFÖRESKRIFTER" väl synligt. De gäller och skall följas vid nyttjandet av garageplats.
GROVSOPOR	Vitvaror, grovsopor, såsom möbler mm (ex när Du flyttar ut/in) måste Du själv transportera till kommunens återvinningsstation – Havsskuren.
HEMFÖRSÄKRING	Teckna hemförsäkring. Föreningen har tecknat kollektivt bostadsrättstillägg.
HOBBYRUM	Föreningen har 3 st. hobbyrum till utlåning. Dessa finns på Östanvindsvägen 2 (1 st.) och på Östanvindsvägen 9 (2 st.). Kontakta fastighetsskötaren för lån av nyckel. Tänk på vid nyttjandet, att brandfarliga vätskor eller gods INTE förvaras i rummen. Brandfarliga arbeten får INTE utföras i hobbyrummen.
HUNDAR OCH KATTER	Skall hållas under sådan tillsyn så att de ej orsakar sanitära olägenheter varken inomhus eller utomhus för de boende.
HUSHÅLLSSOPOR.	Det som blir kvar efter källsortering sorteras i påsar – väl tillknutna. Påsarna får ha valfri färg eftersom Du gör sorteringen när Du lägger soporna i olika kärl i "östra" sophuset Östanvindsvägen. Komposterbart och rötbart avfall ska läggas i kärl märkt MATAVFALL. Brännbart avfall som inte duger till återvinning såsom t. ex. blöjor, övrigt hushållsavfall, porslin, keramik, dammsugarpåsar, kattsand, skor mm ska läggas i kärl märkt RESTAVFALL.
INNERGÅRDAR	Parkering EJ tillåten. Dock får max. 15 min. användas till att lasta i och ur bilen.
KABEL-TV/BREDBAND	ComHem levererar TV-signal med standard programutbud. Föreningen har installerat "3-hål i väggen", vilket betyder förutsättning för Kabel-TV/bredband/telefon via ComHem. Därutöver är också Telia fiberteknik installerat i lägenheterna. Alla har möjlighet till höghastighetsbredband från Telia för internet/digital-TV/IP-telefoni genom samma uttag för fiberlina.
KÄLLARGÅNGAR /VINDAR	Fastighetsägaren är skyldig att förebygga brand i fastigheten och dessa reglertillåter INTE att det ställs möbler mm i källargångar eller på vindar utan dessa skall vara helt fria från föremål.
LÅSNING	Entredörrarna är låsta mellan kl. 21. ⁰⁰ – 06. ⁰⁰ .
LÄGENHETSFÖRRÅD	Det är INTE tillåtet att förvara brandfarliga vätskor och ämnen i förrådsutrymmena.
MILJÖFARLIGT AVFALL	Miljöfarligt avfall såsom färg och större elektronik såsom video, TV mm måste Du själv transportera till kommunens återvinningsstation Havsskuren.

MOTION	Om Du vill ha någon speciell fråga behandlad och beslutad på årsstämman som hålls varje höst, måste Du lämna in en skriftlig motion senast den 31 juli samma år.
NYCKLAR	Vid utelåsning, se i fastighetsinformationen för tel. nr. som Du skall ringa. Upplåsningskostnaden får Du själv betala. Tänk på att Du måste legitimera Dig för att få Din lägenhet upplåst. Märk inte Dina nycklar på sådant sätt att ev. upphittare kan använda dem.
OHYRA	Upptäcker Du ohyra/skadedjur, se fastighetsinformation för tel. nr. som Du skall ringa. Föreningen har en Fastighetsförsäkring för bekämpning av ohyra.
PARKERING	Anmälan om parkering- och garageplats sker till vicevärd, som är ansvarig för kön. Parkering- och garageplats följer aldrig lägenheten. Städning och snöskottning av parkeringsplats på övre däck skall skötas av medlemmen själv. Vissa av parkeringsplatserna är utrustade med motorvärmare. När Du hyr plats med motorvärmaruttag gäller att endast godkända, jordade motorvärmarekablar får anslutas till uttaget. Kablar får aldrig hänga kvar vid uttaget utan måste alltid tas med.
STYRELSE	Föreningens angelägenheter handhas av en styrelse. Styrelsens uppgift är att företräda föreningen och ansvara för föreningens organisation samt ekonomi mm. Fastighetsinformation med bl a vald styrelse sätts upp i trappuppgångarna efter varje årsstämma.
TRAPPUPPGÅNGAR / VÅNINGSPLAN	Ställ inte saker i trappan eller utanför dörren. Lösa föremål som cyklar, barnvagnar, pulkor, skor, leksaker, dörrmattor, krukor, är en säkerhetsrisk vid brand eller när strömmen bryts. Dessutom är dessa saker ett hinder när det skall städas. I låghusens entreer får dock rollator placeras väl intill väggen.
TVÄTTSTUGOR	Tvättstugorna är utrustade med tvätt- och torkmöjligheter och finns på Östanvindsvägen 2,4,5,6,7,8 och 9. När Du skall använda tvättstugan gäller följande : Du markerar Ditt tvättpass med markören (som följer med lägenheten och har samma nr som lägenheten), genom att låsa fast markören vid den tid Du önskar på bokningstavlan. När ett tvättpass är avverkat kan bokning ske för nästa, dvs Du kan endast boka ett tvättpass i taget. Ta alltid bort markören så snart du är klar med tvätten. Markering med lappar, tejp mm är inte giltiga. Markeringstavlan sitter vid resptvättavdelning och på denna framgår tvättiderna, 2 pass/dag. Respektera alltid anslagna tider och av annan bokad tvättid. Tvättmaskiner, torktumlare och torkrum är tillgängliga alla dagar mellan kl. 07 ⁰⁰ – 21 ⁰⁰ . När Du använt tvättstugan skall Du lämna den ordentligt städad, dvs alla bänkar, maskiner och tvätthoar skall torkas av, filtren i tork-tumlare och avfuktare skall borstas av, golven skall sopas och våttorkas. Tvättmedelskartonger och sköljmedelsflaskor tas med och slängs i "västra" sophuset. Får INTE slängas i tvättstugan.

UTHYRNING	Om Du vill hyra ut i andrahand skall alltid ansökan insändas till styrelsen. Otillåten andrahandsuthyrning är en direkt förverkande grund.
UTRUSTNING	Tänk på att disk- och tvättmaskin ej tillhör standardutrustning och att Du är skyldig att tillse att dessa är i gott skick så de ej orsakar vattenskada. Vattentillförsel till disk- och tvättmaskin skall vara avstängd när maskinerna ej används. Inkoppling av disk- och tvättmaskin skall utföras av fackman. Vid felaktig inkoppling debiteras bostadsrättshavaren för den merkostnad föreningen kan drabbas utav. Byggnaden har centralventilation varför endast spiskåpa-/kolfilterfläkt får användas.
VATTENLÅS/BRUNNAR	Som framgår av "Vem svarar för underhållet" är bostadsrättshavaren ansvarig för vattenlås och golvbrunnar och att dessa kontinuerligt rensas så att vattenskada eller avloppsstopp inte uppstår.
VEM SVARAR FÖR UNDERHÅLLET	Broschyr har tidigare utdelats där det tydligt framgår vilket ansvar bostadsrättshavaren har när det gäller underhållet respektive föreningens ansvar. Vid överlåtelse skall broschyren överlämnas till den nye ägaren.
VICEVÄRD	Föreningen har en vicevärd som handlägger den tekniska förvaltningen och administrerar vad avser boendefrågor, kölistor till garage/ppl, kontrakt mm.
X-TRA FÖRRÅD	Anmälan om x-tra förråd sker till vicevärden som är ansvarig för kön.
ÅRSSTÄMMA	Varje höst kallas alla medlemmar till en årsstämma. Årsstämman är det högsta beslutande organet och som även väljer föreningens styrelse. Kom till årsstämman och var med och påverka Ditt boende.
ÅTERVINNIG	Återvinningskärl finns i "västra"sophuset på Östanvindsvägen. Här hittar Du kärl för följande fraktioner : FÄRGAT GLAS, OFÄRGAT GLAS, METALL/PLÅT, PAPPER/TIDNINGAR, KARTONG, HÅRD/MJUKPLAST, HUSHÅLLSBATTERIER, LAMPOR, LYSRÖR OCH MINDRE ELEKTRONIK. Lägg rätt sak i rätt kärl – ex kapsyler skruvas av och slängs var för sig.
ÄNDRING I LÄGENHET	Gällande stadgar tillåter att mindre ändringar i lägenheten får utföras av bostadsrättshavaren utan tillstånd. Undvik att utföra arbete på sön-och helgdag. Bostadsrättshavaren får dock inte utan styrelsens tillstånd utföra ändringar som omfattar ingrepp i bärande konstruktion, ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme, ventilation eller vatten, eller annan väsentlig förändring av lägenheten. Ta dock för vana att alltid fråga styrelsen om Du vill ändra i Din lägenhet.

ÖVERLÅTELSE

Att tänka på för säljaren och säljarens ansvar : Ansökan om medlemskap för köparen skall alltid ske hos **EKC Västerås**, som vidarebefordrar ansökan till styrelsen. Ytterligare information finns att tillgå på Riksbyggens hemsida www.Riksbyggen.se - här kan Du även hitta alla blanketter. Alla förfallna hyror/månadsavgifter skall vara reglerade. Om lägenheten är pantsatt skall detta klaras ut innan slutlig köpeskillning växlas. **Säljaren skall överlämna sådan information som är relevant för nyttjandet av bostadsrätten – ex stadgar, årsredovisning, denna folder, folder om underhållsansvar, visa köparen runt i föreningen mm. Fastighetsinformation i trappuppgångar anger vem säljaren skall vända sig till vid överlåtelse.**

ÖVRIGA UTLÅNINGAR

För lån av tapetserarbord, kontakta fastighetsskötaren.

ÖVRIGA ÄRENDEN

Lämnas fortlöpande under året till någon styrelsemedlem för handläggning. Du får alltid ett svar (muntligt eller skriftligt) efter det att frågan har behandlats i styrelsen.

Om det är något i informationen som du inte förstår eller har synpunkter på är du välkommen att kontakta någon representant i styrelsen med dina frågor.