



VAD GÄLLER I HSB Växtriket?

Organisationsnummer 716401-3703

Styrelsen i HSB Växtriket, Uppsala, har upprättat denna sammanställning av ordningsregler, allmän information, bestämmelser gällande reparationer, om/tillbyggnad, underhåll m m. Sammanställningen sammanfogar material från stadgar, HSB-text och styrelsebeslut genom tiden. Se även föreningens hemsida där viktig information successivt läggs in: www.brfvaxtriket.se

Om det är något du undrar över och som du inte finner svar på i denna sammanställning, kan du vända dig till någon i styrelsen. Namn och kontaktuppgifter till styrelsemedlemmarna finns på hemsidan samt även längst ned på föreningens informationsblad (som normalt utkommer ungefär en gång i månaden).

Senast uppdaterad 27 april 2017

Innehållsförteckning

1. *Altantak, altandäck 4*
2. *Akuta fel 4*
3. *(Punkthusens) Alliance-fläktar 4*
4. *Allmänt om HSB Växtriket 4*
5. *Allmänt om medlems skyldigheter 5*
6. *Allmänna utrymmen 5*
7. *Andrahandsuthyrning 5*
8. *Bastu 6*
9. *Balkonger 6*
10. *Biltvätt och reparation av bilar och motorcyklar 6*
11. *Bokning av gemensamma lokaler 6*
12. *Bokningsnyckel tvättstuga 6*
13. *Boservice 6*
14. *Bostadsrättsförsäkring 7*
15. *Brandvarnare, brandskydd 7*
16. *Bredband 7*
17. *Container 8*
18. *Cykel- och barnvagnsförråd 8*
19. *Dalaresan 9 8*
20. *Dalaresan 16 8*
21. *Dalaresan 36 8*
22. *Elbilar 8*
23. *Elektronikavfall 9*
24. *Expedition 9*
25. *Fastighetsskötare 9*
26. *Felanmälan 9*
27. *Festlokal 9*
28. *Friskvårdsrummet i Dalaresan 9 9*
29. *Föreningens expedition 10*
30. *Förvaltare 10*
31. *Garage och parkeringar 10*
32. *Grillning 11*
33. *Grovsopor 11*
34. *Glasa in balkongen/Sätta upp blomlådor 11*
35. *Gräsklippning 11*
36. *Hemförsäkring 11*
37. *Hemsida 12*
38. *Husdjur 12*
39. *Hobbyrum 12*
40. *Informationsblad 12*
41. *Inre reparationsfond 12*
42. *Källsortering 13*

43. *Luftfilter 13*
44. *Lägenhetsförråd 13*
45. *Mattor 13*
46. *Markiser 13*
47. *Minimaster 14*
48. *Mopedåkning 14*
49. *Mötesrum för mindre möten, Dalaresan 9 14*
50. *Nycklar 14*
51. *Om- eller tillbyggnad av lägenhet/radhus 15*
52. *Parabol 15*
53. *Parkeringsförbud 15*
54. *Radhustomter 16*
55. *Renovera 16*
56. *Servicebyggnader och samlingslokaler 16*
57. *Sophantering, källsortering 16*
58. *Skyltar och anslag 17*
59. *Skötsel och underhåll 17*
60. *Snöröjning 17*
61. *Staket 18*
62. *Störande ljud 18*
63. *Statuskontroll efter snöröjningssäsongen 18*
64. *Städdag 18*
65. *Trafikregler i området 19*
66. *Träd på området 19*
67. *Trädgårdsavfall 19*
68. *TV 19*
69. *Trädgårdsredskap 20*
70. *Tvättstugor 20*
71. *Underhåll 20*
72. *Uppsättande av parabol, markis, altandäck m m 21*
73. *Uttag ur inre reparationsfond 22*
74. *Utläst 22*
75. *Övernattningsrum i Dalaresan 9 22*
76. *Tillämplig lagstiftning 22*
77. *Blankettförteckning 23*
78. *Telefonlista m m 23*

Föreningens namn **Växtriket** symboliserar en förening att se sina barn växa upp i och där man själv kan växa som människa. Föreningens omgivning är rika - nära naturen, bland blommor, gräs och skogsdungar med storskogen inpå knuten. Det finns också en Linnéanknytning i valet av namn: Linné är mest känd för sina insatser att systematisera naturen och främst för växtsystematiken. Han delade

in naturen i olika riken och växterna, som han mest ingående systematiserade, hamnade i ett eget rike: Växtriket.

I Växtriket arbetar vi tillsammans för allas bästa, för att vi alla ska leva i ett bra boende, trivas och må bra.

Vad gäller i HSB Växtriket? Sammanställningen nedan är det regelverk som vi tillsammans tillämpar i vårt boende.

1. Altantak, altandäck

Tak över altan eller altandäck får endast byggas efter att ritningar godkänts av styrelsen. Taket eller altanen får inte gå utanför tomtgränsen och inte heller byggas in på sidorna.

2. Akuta fel

Vid akuta fel, t ex stopp i avlopp eller annan skada, skall man kontakta Montage & Fastighetsservice **070 325 61 26**, dygnet runt.

3. (Punkthusens) Alliance-fläktar

Filtren i punkthusens Alliance-fläktar måste göras rent minst en gång i månaden.

4. Allmänt om HSB Växtriket

Vårt område omfattar kvarteren GRUVAN och SVEDEN - husen och marken - och ägs av HSB Brf Växtriket. Bostadsrättsföreningen är en ekonomisk förening, där alla bostadsrättsinnehavare äger en andel i förhållande till storlek på bostaden. Som bostadsrättsinnehavare äger du alltså inte din lägenhet, men du äger rätten att bo där. Istället för hyra betalar du en månadsavgift till bostadsrättsföreningen. I årsberättelsen, som delas ut till alla hushåll i samband med föreningsstämman, kan du läsa om föreningens ekonomi. Årsberättelsen finns även på vår hemsida www.brfovaxtriket.se, även ett antal år bakåt. Bostadsrättsföreningens högsta beslutande organ är föreningsstämman (årsmötet), som hålls i maj. Mellan årsmöten är styrelsen föreningens högsta beslutande organ. Som medlem bör du se det som en skyldighet att närvara vid föreningsstämman. Kallelsen skickas ut tidigast fyra veckor och senast två veckor före ordinarie föreningsstämma, och senast en vecka före extra föreningsstämma. Som medlem kan du lämna skriftliga motioner till stämman. Dessa ska vara styrelsen tillhanda senast 31 mars. Vid omröstning har varje

bostadsrätt en röst. Även under resten av året kan du som medlem påverka genom att kontakta styrelsen med förslag till förändringar eller i andra ärenden som rör vår förening. Styrelsen ser gärna att medlemmarna är aktiva och bryr sig om sitt bostadsområde.

Det nya namnet Växtriket antogs på ordinarie föreningsstämman 2011. Valet av namn motiveras som följer: *En förening att se sina barn växa upp i och där man själv kan växa som människa. Föreningens omgivningar är rika - nära naturen, bland blommor, gräs och skogsdungar med storskogen inpå knuten.*

5. Allmänt om medlems skyldigheter

Enligt bostadsrättslagen är bostadsrättshavaren skyldig att iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom och utanför huset. Medlem ska vara aktsam om föreningens egendom samt känna till innehållet i föreningens stadgar och ordningsregler (som i denna förening kallas "Vad gäller i HSB Växtriket?"). Medlem får inte använda lägenheten eller annat av bostadsrättsföreningens utrymmen för annat än avsett ändamål.

6. Allmänna utrymmen

Av brandsskyddsskäl ska allmänna utrymmen i punkthusen, trapphus eller förrådskorridorer ej användas som uppställningsplats för privata tillhörigheter eller till exempel direktreklam. Det kan gälla t ex barnvagnar, cyklar, soppåsar, avtorkningsmattor. Dörrar till förrådsvindar ska hållas låsta. Boende får inte använda allmänna utrymmen utomhus för uppställning eller förvaring.

7. Andrahandsuthyrning

Föreningens policy när det gäller andrahandsuthyrning är att detta tillåts vid goda skäl. Uthyrningen måste dock godkännas av styrelsen i förväg. Man begär tillstånd till andrahandsuthyrning genom att ladda ner en särskild avtalsblankett som ska användas inom föreningen, från föreningens hemsida. Att hyra ut i andra hand utan tillstånd kan medföra allvarliga konsekvenser för bostadsrättshavaren.

Andrahandsuthyrning accepteras normalt för högst två år, ett år i taget. Som skäl för andrahandsuthyrning kan accepteras till exempel tillfälliga studier, arbete eller provboende på annan ort. Om lägenhet hyrs ut i andra hand är det fortfarande bostadsrättshavaren som ansvarar för den när det gäller t.ex. skötsel och under håll, betalning av månadsavgift, eventuella skador som orsakas av andrahands-

hyresgästen osv. Om andrahandshyresgästen missköter sig kan bostadsrättshavaren i värsta fall förlora bostadsrätten. Andrahandsuthyrning av garage och p-platser är inte tillåtet.

8. Bastu

Det finns en bastu i Dalaresan 9, i anslutning till friskvårdsrum och övernattningsrum. Man får tillgång till bastun genom den elektroniska nyckel ("tag") som hör till lägenheten och kan bytas mot gamla nycklar eller köpas för 250:- på styrelsens expeditionstid. Husdjur är inte tillåtna i våra gemensamma lokaler.

9. Balkonger

Föreningen svarar för målning och underhåll av räcken. Det är inte tillåtet att grilla på annat än elgrill på balkongerna. Inglasning av balkong är inte tillåtet. Balkonglådor på punkthusen skall monteras på räcketts insida för att förhindra att de ramlar ner och skadar någon.

10. Biltvätt och reparation av bilar och motorcyklar

Biltvätt eller tvättning av mc får inte ske inom föreningens område, eftersom det inte är möjligt att på ett korrekt sätt förhindra att giftiga ämnen kommer ut i naturen. Därutöver upplåts garage- och parkeringsplatser endast för uppställning av motorfordon, och man får inte utföra reparationer, till exempel lackerings- eller servicearbeten, där. Missbruk av garage- eller p-plats kan medföra att den måste överlåtas till annan medlem.

11. Bokning av gemensamma lokaler

Mona Yaghi, telefon 070 391 87 57, har hand om tillsyn och bokning när det gäller fest- och möteslokaler och bastu.

12. Bokningsnyckel tvättstuga

Extra bokningsnyckel till tvättstuga kan beställas på expeditionen mot avgift. Tvättstugorna bokas med en bokningsplugg med lägenhetens nummer. På dessa skall finnas en tydlig markering av lägenhetsnumret. Om denna blir förstörd skall pluggen inlämnas till fastighetsköparen för reparation.

13. Boservice

Föreningens ekonomiska förvaltning ligger sedan årsskiftet 2009/2010 hos Upplands Boservice AB. Avgiftsbetalningar sker till plusgiro 93 12 04-2. Föreningens handläggare på Boservice, Katarina Arnoldsson, nås på telefon 018-18 74 56 vardagar 9-15 (lunchstängt 12-13).

14. Bostadsrättsförsäkring

Den gemensamma tilläggsförsäkringen - tecknad i Länsförsäkringar - betalas av föreningen och omfattar:

- Egen bekostad fast inredning i bostadsrätten
- Tomtmark med växtlighet och staket som ingår i upplåtelsen av bostadsrätten.
- Egendom som tillhör bostadsrättsföreningen och som bostadsrättshavaren är underhållsskyldig för enligt bostadsrättslagen eller föreningens stadgar.

Högsta ersättningsbelopp för försäkrad egendom är:

Uthus och garage	150 000 kr
Tomtmark	40 000 kr
Egen bekostad fast inredning	Fullvärde
Bostadsrätten i övrigt	Fullvärde

Bostadsrättsförsäkringen förutsätter att man har en gällande hemförsäkring i botten, men den (hemförsäkringen) behöver inte vara tecknad i Länsförsäkringar.

15. Brandvarnare, brandskydd

I varje lägenhet ska finnas fungerande brandvarnare. Om den inte fungerar kontakta genast vår fastighetsskötare, Jan Granvik som nås på telefon **070 325 61 26** (e-post montage@uppsala.com). Våra fastighetsskötare kan man även nå genom telefonsvararen i expeditionen - **018 42 99 11** - eller genom att lägga en lapp i brevlådan utanför entrén till Dalaresan 16.

Oskyddad brinnande låga från ljus, tändstickor och dylikt samt tobaksrökning får inte förekomma i punkthusens allmänna utrymmen, till exempel trapphus och vindsutrymmen. Detsamma gäller sophus, cykelförråd eller garagebyggnader.

16. Bredband

Från och med 1 oktober 2013 har alla borättsinnehavare i föreningen möjlighet att teckna avtal med Telia, gällande bredband. Varje borättsinnehavare sluter separat avtal med Telia, gällande bredband och eventuell IP-telefoni och svarar själv för att betala Telias avgifter. Det är inte möjligt att anlita någon annan bredbandsleverantör än Telia i föreningens nät.

17. Container

Föreningen beställer sopcontainer för grovsopor två gånger om året, dels över juldagarna, dels på våren vid den allmänna städdagen. I containern får inte läggas farligt avfall eller elektronik. Containern placeras normalt i vändplanen på Dalaresan.

18. Cykel- och barnvagnsförråd

Cykelförråd finns i anslutning till punkthusen. Eftersom dessa lätt blir överfulla får cyklar, som inte kommer att användas, inte förvaras där. Styrelsen rensar med några års mellanrum förråden från omärkta cyklar. Meddelande om detta ges först i informationsblad. Punkthusen har ett förråd för barnvagnar och rollatorer i bottenvåningen. Inga andra föremål får förvaras där. Service (tvättstuge-)nyckeln passar.

19. Dalaresan 9

I Dalaresan 9 finns föreningens övernattningsrum, som också kan hyras som mötesrum för 10-12 personer. Det kan hyras 1-4 timmar för 100:- eller helt dygn för 250:-. Bokas hos Mona Yaghi, telefon 070 391 87 57. I Dalaresan 9 finns också en bastu som även kan användas av de som hyr övernattningsrummet eller nyttjar friskvårdsrummet i huset.

20. Dalaresan 16

I servicehuset Dalaresan 16 finns föreningens expedition, styrelserum och personalrum för Fastighetservice.

21. Dalaresan 36

I Dalaresan 36 finns en festlokal som kan hyras 1-4 timmar för 100:- eller helt dygn för 250:-. Bokas hos Mona Yaghi, telefon 070 391 87 57.

22. Elbilar

Motorvärmarruttagen på området får inte användas för laddning av elbilar.

23. Elektronikavfall

Elektronik, det vill säga allt som drivs med nätsladd eller batteri, kan deponeras i en särskild container i förrådet för trädgårdsredskap, nära Dalaresan 9. Stora eller tunga sådana föremål skall av ägaren transporteras till återvinningscentral, Uppsala Kommuns närmaste återvinningscentral finns nära oss, på Spikgatan 1 i Boländerna.

24. Expedition

I servicehuset Dalaresan 16 finns föreningens expedition och styrelserum. Föreningens expedition håller öppet med någon ur styrelsen den första helgfria måndagen i varje månad, kl 18.00-19.00.

25. Fastighetsskötare

För fastighetens skötsel anlitas Jan Granviks företag Montage & Fastighetsservice, som nås på telefon **070 325 61 26**, eller e-post montage@ uppsala.com. Våra fastighetsskötare kan man även nå genom telefonsvararen i expeditionen - **018 42 99 11** - eller genom att lägga en lapp eller felanmälanblankett i brevlådan utanför entrén till Dalaresan 16.

26. Felanmälan

För felanmälan finns en särskild blankett som ska användas. Den har delats ut till alla medlemmar och kan också laddas ner från föreningens hemsida eller hämtas på föreningens expeditionstider. Meddelande till föreningens fastighetsskötare om t ex droppande kranar eller radiatorventiler, hissfel eller stopp i avlopp, ska snarast lämnas till förvaltaren eller någon av fastighetsskötarna. Vid akuta fel, t ex stopp i avlopp eller andra skador, skall man kontakta Montage & Fastighetsservice **070 325 61 26**, dygnet runt.

27. Festlokal

I Dalaresan 36 finns en festlokal som kan hyras 1-4 timmar för 100:- eller helt dygn för 250:-. Bokas hos Mona Yaghi, telefon **070 391 87 57**. Husdjur är inte tillåtna i våra gemensamma lokaler.

28. Friskvårdsrummet i Dalaresan 9

Friskvårdsrummet i Dalaresan 9 får endast användas av boende i föreningen. Lägenhetens elektroniska nyckel ("tag") ger tillträde till friskvårdsrummet och duschar bastu i huset. Friskvårdsrummet får

användas mellan klockan 06 och 24, efter 22 får man inte orsaka störande ljud. Friskvårdsrummet får inte användas alls mellan midnatt och 06. Vidare får friskvårdsrummet inte användas som mötes- eller festlokal utan ska uteslutande användas för friskvårdsträning. Duschar och bastu i Dalaresan 9 kan inte bokas och delas med dem som hyr övernattningsrummet i samma hus. Husdjur är inte tillåtna i våra gemensamma lokaler.

29. Föreningens expedition

I servicehuset Dalaresan 16 finns föreningens expedition och styrelserum. Föreningens expedition håller öppet med någon ur styrelsen den första helgfria måndagen i varje månad, kl 18.00-19.00.

30. Förvaltare

Föreningens förvaltningsuppgifter har övertagits av styrelsen och uppgifterna har fördelats på olika styrelsemedlemmar. Postadress för försändelser till föreningen: HSB Växtriket □ Dalaresan 16 □ 757 55 Uppsala

31. Garage och parkeringar

Det finns 118 parkeringsplatser, 62 garage och 9 besöksplatser med P-automat på Dalaresan och på Ölandsresan. Utom besöksplatserna är de flesta försedda med eluttag. Parkeringsförbud råder inom området och även på angränsande gator. 15 minuters uppställning tillåts dock för i- och urlastning. Den som önskar garage eller parkeringsplats skall anmäla det till ordföranden, som för tre kölistor för garage, parkeringsplatser respektive önskemål om byte. Dessa listor publiceras på föreningens hemsida.

Hanteringen av garagenycklar sköts av vaktmästare Jan Granvik. Nyinflyttade medlemmar i föreningen och nya bilinnehavare prioriteras. Varje medlem får ha max två p-platser varav max ett garage. Garage får endast användas till att förvara funktionsduglig bil eller mc. Garage som används som allmänt förvaringsutrymme eller för till exempel målning- eller reparationsarbeten skall efter beslut i styrelsen återgå till brf och delas ut enligt kölista.

Garage eller p-plats får inte hyras ut i andra hand.

Bil eller annat motordrivet fordon, som lämnas uppställt på förhyrd p-plats, och som antingen inte används under en längre tid, eller är belagd med körförbud eller användningsförbud, eller som utgör en risk för t ex brand, kan efter beslut i styrelsen innebära att p-platsen

förverkas och delas ut till den som står i tur i kön, varefter bilens ägare omgående måste flytta bilen bort från föreningens område.

32. Grillning

Det är inte tillåtet att grilla på annat än elgrill på balkongerna. Utomhusgrill finns vid lekplatsen utanför tvättstugan vid Dalaresan 1. Det är inte heller tillåtet att använda kolgrill vid uteplatser till punkthusens marklägenheter direkt under balkongerna ovan. Där måste grillen placeras så långt som möjligt ut från fasaden.

Föreningen äger två stora sk grilltunnor som inköpts för våra sommarfester. Tunnorna kan lånas ut enstaka dagar till någon av föreningens medlemmar. Lånas genom kontakt med Kenneth Alsén eller Janne Granvik.

33. Grovsopor

Föreningen beställer sopcontainer för grovsopor två gånger om året, dels över juldagarna, dels på våren vid den allmänna städdagen. I containern får inte läggas farligt avfall eller elektronik. Containern placeras normalt i vändplanen på Dalaresan.

34. Glasa in balkongen/Sätta upp blomlådor

Inglasning av balkonger är inte tillåtet. Blomlådor på balkongräcken i punkthusen får av säkerhetsskäl ej monteras utvändigt.

35. Gräsklippning

Gräsytan invid altan till radhusen skall klippas av respektive boende. Gräsklippare, skottkärror och andra trädgårdsredskap finns att låna i en byggnad nära garagen vid Dalaresan 9.

36. Hemförsäkring

Bostadsrättshavaren bör teckna en egen hemförsäkring. I HSB Växtriket betalar föreningen ett tillägg till hemförsäkringen, bostadsrättsförsäkring, för alla lägenheter. Den försäkringen har tagits upp i Länsförsäkringar, men hemförsäkringen kan tas upp i valfritt försäkringsbolag. Tilläggsförsäkringen har ingen effekt om det inte finns en hemförsäkring i grunden. **Styrelsen rekommenderar starkt alla medlemmar att säkerställa att en tillräcklig hemförsäkring har tecknats. Jfr (13).**

37. Hemsida

Föreningen har en egen hemsida som successivt uppdateras. Där finns information om det mesta som rör föreningen, ofta betydligt snabbare än genom föreningens informationsbrev. Besök den gärna: www.brfvaxtriket.se

38. Husdjur

Den som har husdjur i sin lägenhet skall se till att förorening eller skada inte uppstår på föreningens eller enskild medlems egendom. Hund skall ges sådan tillsyn att den inte skäller så mycket att grannar allvarligt störs, även dagtid. Husdjur är inte tillåtna i våra gemensamma lokaler.

39. Hobbyrum

Tillgång till hobbyrummet i Dalaresan 36 sker genom kontakt med Mona Yaghi, telefon **070 391 87 57**. Det är inte tillåtet att ha någon stående bokning eftersom det hindrar andra boende från att använda hobbyrummet. Husdjur är inte tillåtna i våra gemensamma lokaler.

40. Informationsblad

Ungefär en gång per månad delas föreningens informationsblad ut till alla hushåll. Det sammanställs av styrelsen och innehåller information om aktuella händelser och beslut samt kontaktuppgifter till fastighetsskötare och alla i styrelsen. Styrelsen rekommenderar att informationsbladen sparas i lägenhetspärmen.

41. Inre reparationsfond

Föreningen har ett antal år tillbaka regelbundet avsatt pengar till en inre reparationsfond. Varje lägenhet har där ett konto, vars storlek finns angivet på avgiftsavin som kommer varje kvartal. Eftersom inga avsättningar görs längre, kan saldot efter uttag vara noll. Pengarna i fonden kan utnyttjas för reparationer och underhåll av bostaden. *Vid större reparationer eller ombyggnader skall man dock först kontakta styrelsen, se om- eller tillbyggnad av lägenhet/radhus.* Pengarna i fonden kan även användas till fasta inventarier som till exempel spis, kyl, frys, tvättmaskin, persienner, markis. Huvudinriktningen är att fonden skall användas för att bibehålla lägenhetens ursprungliga standard. Material eller utrustning, som kan tas med vid en eventuell flyttning, kan du inte betala med fondens pengar.

Uttag ur inre reparationsfonden: man betalar själv varor och eventuellt arbete av fackman. För att få utbetalning måste man kunna visa ett kvitto där det anges vad det gäller samt den summa man har betalat. En särskild blankett (där kopia på kvittot ska bifogas i original) lämnas till expeditionen eller skickas till föreningens postadress. **Blanketten laddas ner från föreningens hemsida.** Där ska anges bl a namn, lägenhetsnummer samt var pengarna ska sättas in (t ex bankkonto, pluskonto). Utbetalning sker inom cirka en månad. Skulle det finnas mindre pengar på kontot än vad som använts, betalas den del som finns på kontot ut.

42. Källsortering

Sedan maj 2007 använder vi Ragn-Sells boendenära källsorteringssystem ReturMera. Det innebär att vi källsorterar inte bara organiskt (komposterbart) och brännbart avfall, utan även de vanligaste förpackningsmaterialen som vi enligt lagen om producentansvar är skyldiga att källsortera.

43. Luftfilter

Luftfilter ovanför dörrar i radhus och punkthus skall bytas minst en gång per år. Dessa filter finns att hämta på expeditionen.

44. Lägenhetsförråd

Till varje lägenhet hör ett eller två förråd. Brandfarliga vätskor, bilbatterier eller andra föremål med frätande syra får inte förvaras i förråden. Förrådet får inte heller användas som kallkällare för frukt, grönsaker, potatis m m pga risk för råttor.

45. Mattor

Skakning av mattor eller sängkläder får ej ske från balkonger då det kan störa grannarna. Ställningar för mattpiskning finns på ett flertal ställen i området.

46. Markiser

Markiser får sättas upp på balkonger och uteplatser om det görs fackmässigt. Färgen på väven skall anpassas till husets färg. Man bör sträva efter att närliggande markiser får så lika färg som möjligt. Markis får inte monteras på fastighetens fasad utan styrelsens godkännande och ett skriftligt avtal med styrelsen.

47. Minimaster

Det är viktigt att sköta filtren i radhusens Minimasters. Filtret i flätkåpan måste göras rent vid behov, lättast i diskmaskinen. Det kan betyda varje månad eller varje vecka om man steker eller wocar så att det blir mycket matos. Om det inte sköts kan fläktens inre frånluftsfiler bli så igensatt att ventilationen inte fungerar alls. **Viktigt** att läsa mera i Instruktionsboken!

48. Mopedåkning

Mopedåkning inom området är inte tillåten annat än nödvändig sådan till och från uppställningsplats.

49. Mötesrum för mindre möten, Dalaresan 9

Övernattningsrummet i Dalaresan 9 kan hyras som mötesrum för 10-12 personer. Det kan hyras 1-4 timmar för 100:- eller helt dygn för 250:-. Bokas hos Mona Yaghi, telefon **070 391 87 57**. Husdjur är inte tillåtna i våra gemensamma lokaler.

50. Nycklar

Till varje lägenhet skall höra

- 2 st. lägenhetsnycklar (går även till soprum, cykelförråd och förråd för trädgårdsredskap)
- 2 st. servicenycklar, s k tvättstugenycklar (går även till vind och barnvagnsförråd i punkthusen)
- 2 st. nycklar till bokningsplugg för tvättstuga.

Nycklar (nya) till lägenhet, tvättstuga, garage mm kan köpas av auktoriserad låssmed. Bokningsnyckel till tvättstuga kan beställas på expeditionen mot avgift.

- Bastu och friskvårdsrum låses upp med lägenhetens elektroniska nyckel (s k "tag") som kan fås antingen som utbyte mot tidigare nycklar eller köpas för 250:-. Nycklarna säljs på expeditionens öppettider.
- Nycklar till hobbyrum, festlokal och övernattningsrum lånas ut i samband med uthyrning.

51. Om- eller tillbyggnad av lägenhet/radhus

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd utföra åtgärd som innefattar:

- ingrepp i en bärande konstruktion
- ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme, eller vatten
- ändring av ventilationssystem
- eller annan väsentlig förändring av fastigheten

Tillstånd från styrelsen begärs i första hand skriftligt, med bifogade arbetsritningar eller liknande. Styrelsen kan komma att inspektera på plats innan beslut, men styrelsen får inte vägra tillstånd till om- eller tillbyggnad om den inte är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen. Beträffande uppsättning av parabol, markiser m m se under Uppsättande av parabol, markis m m. Tak över altan eller altandäck får endast byggas efter att ritningar godkänts av styrelsen. Taket eller altanen får inte gå utanför tomtgränsen.

52. Parabol

Parabol får ha högst diametern 90 cm. Som regel godkänns sådan montering inne på balkong, som inte medför ingrepp i fastigheten, samt montering på plank, eller i trädgård så att parabolens överkant är högst 2m över marken. Parabolen får inte sitta utanför tomtgränsen. Efter montage skall infästningen alltid besiktigas av en av styrelsen utsedd besiktningsman. Undantag från dessa regler kan i vissa fall medges om det upprättas ett skriftligt avtal, som kan vara förenat med en avgift, mellan bostadsrättshavaren och föreningens styrelse. Undantaget förutsätter ett behov av kanaler som inte kan lösas med hjälp av kabel-TV eller bredband.

All montering av parabol eller annan yttre antenn skall anmälas till styrelsen. Parabol eller annan typ av yttre av antenn får inte fästas i fasaden, eller i räcke, tak eller bottenplatta på balkong, utan att ett avtal upprättats med styrelsen, eftersom det är ett ingrepp i föreningens egendom. Ett annat skäl är att bevara fastighetens estetiska värde.

53. Parkeringsförbud

Parkeringsförbud råder generellt på gator, gångar och gårdar inom området. Bilar ska placeras på anvisade p-platser. 15 minuters uppställning tillåts dock för i- och urlastning i anslutning till bostaden.

54. Radhustomter

Tomter till radhus och marklägenheter skall hållas snygga för allmän trevnad. Lägenhetsinnehavaren får själv ta bort eller nyplantera buskar och örter inom tomtgränsen. Avverkning av träd kräver alltid styrelsens tillstånd. Det finns en blankett att ladda ner från hemsidan, för ansökan om trädfällning.

All mark utanför spaljëändar är samfälld mark, likaså buskar, träd m m som planteras utanför dessa. Det är inte tillåtet att "ringa in" tomter utanför spaljëändar eller hindra genomfart. Den som planterar på allmanningen ska vara medveten om att allmanningen och därmed t ex fruktträd eller buskar som planterats där, tillhör alla boende i föreningen. För plantering på allmanning krävs tillstånd av styrelsen.

55. Renovera

Innan man börjar renovera, ska man ta kontakt med styrelsen och se till att renoveringen följer föreningens gemensamma regler för uteplatser, parabol, markiser och skärmtak. Uteplats får inte gå utanför tomtgränsen.

56. Servicebyggnader och samlingslokaler

Föreningen har tre servicebyggnader: *Dalaresan 9*, *Dalaresan 16* samt *Dalaresan 36*. För information om dessa se under respektive namn.

57. Sophantering, källsortering

Soprum med källsortering finns i anslutning till garage. Där finns separata kärl för organiskt avfall (kompost), brännbart, tidningar, och olika slags förpackningar av glas, metall, plast och papper. OBS att föremål av metall eller glas som inte är förpackning inte får lämnas där. Dessutom finns kärl för batterier, glödlampor och lysrör. Hushållsvaror som porslin, dricksglas och mindre glasskivor förpackas så att de inte kan orsaka skärskador och sorteras som brännbart. Andra föremål av metall, glas eller porslin skall av ägaren transporteras till återvinningsstation, Uppsala Kommuns närmaste Återvinningscentral finns nära oss, på Spikgatan 1 i Boländerna. Sorteringsinformation finns

i lägenhetspärmen samt anslagen i soprummen. Det är viktigt att alla hjälps åt att sköta sopsorteringen rätt och att till exempel vika ihop kartonger för att spara utrymme.

Föreningen brukar beställa sopcontainer för grovsopar två gånger om året, dels över juldagarna, dels på våren vid den allmänna städdagen. I containern får inte läggas farligt avfall eller elektronik. Elektronik, det vill säga allt som drivs med nätsladd eller batteri kan deponeras i en särskild container i förrådet för trädgårdsredskap. Stora eller tunga sådana föremål skall av ägaren transporteras till återvinningscentral.

58. Skyltar och anslag

Skyltar och anslag får inte sättas upp inom fastigheterna utan styrelsens tillstånd.

59. Skötsel och underhåll

Enligt bostadsrättslagen och föreningens stadgar har bostadsrätts-havaren underhållsansvaret för det mesta inom lägenheten och eventuell tomt. Föreningen ansvarar för byggnadernas yttre underhåll och t ex ledningar för vatten, avlopp, el, ventilation, tele- och datakommunikationer, som betjänar fler än en lägenhet eller är osynliga. Bostadsrättshavaren svarar för alla installationer som han eller en tidigare innehavare av lägenheten gjort. Bostadsrättshavarens ansvar framgår av stadgarna.

Underhållet av särskilda anläggningar för värme, vatten, avlopp och ventilation är viktigt för föreningen. Trots att bostadsrättshavaren har ansvaret kan därför föreningens fastighetsskötare mot ersättning hjälpa till i vissa fall, om bostadsrättshavaren så önskar. Det gäller t ex läckande vattenkranar och stopp i avlopp.

60. Snöröjning

Snöröjning i området ska påbörjas senast när snödjupet vid snöfall uppgår till 40 mm kallsnö respektive 30 mm blötsnö, om snöfallet fortsätter och enligt entreprenörens bedömning kommer att överstiga 50 mm. Snöröjning ska under alla omständigheter påbörjas då snödjupet uppnått 50 mm. Detta gäller även snövallar orsakade av vind eller plogning som förhindrar framkomligheten. **Halkbekämpning** ska utföras omgående då det är risk för halka. Snöröjning och halkbekämpning bör dock undvikas kl. 00.00-06.00 vardagar och kl. 00.00-08.00 natt före lördag/söndag/helgdag. Prioriterade ytor, som

åtgärdas först, är entréplaner och gångvägar till parkeringsplatser, garage och kommunal gata.

61. Staket

Höga staket får kompletteras för att öka insynsskyddet i befintliga konstruktioner. Komplettering ska göras med särskilt virke och särskild färg, båda tillhandahålles av föreningen utan extra kostnad för den boende. Arbete/arbetskostnad i samband med komplettering av staketet får den boende själv stå för. För **underhållet** av höga staket ansvarar föreningen.

Låga staket får tas bort och ersättas med buskar eller annan plantering, förutsatt att alla i den aktuella radhuslängan är överens och gör en gemensam förändring. Principen är att det ska vara låga eller inga staket på husens framsida när uteplatsen inte ligger där. Staket som inhägnar föreningens allmänna mark är inte tillåtet. Förändringar eller byggnation av staket måste utföras i samma stil som övriga staket på området.

62. Störande ljud

Störande ljud skall undvikas hela dygnet och det ska vara låg ljudnivå mellan klockan 22.00 och 08.00. Med störande ljud menas t.ex. höga röster i lägenheter, trapphus, på balkonger och på gårdar, att hundar skäller samt hög volym på musikanläggning och TV. Påfyllning och urtappning av badkar bör inte ske mellan 22 - 06.

Vid renoverings- eller ombyggnadsarbeten gäller förbud mot arbeten som medför störande ljud, mellan kl 22-08 i veckorna och mellan 20-10 helgtid.

63. Statuskontroll efter snöröjningssäsongen

Styrelsen och Fastighetsservice skall gemensamt genomföra statuskontroll av mark, byggnader och andra anläggningar, årligen, efter vintersäsongen. Statuskontrollen dokumenteras med protokoll och fotografier.

64. Städ dag

I maj varje år ordnar föreningen en städdag, då vi medlemmar samlas och vårstädar våra gemensamma ytor, som lekplatser och buskage, och

räfsar löv och samlar ihop skräp. Städdagen avslutas traditionellt med varmkorv & dryck i festlokalen.

65. Trafikregler i området

I hela vårt område gäller nu trafikregler som innebär att vi tillämpar gångsfartstrafik. Det innebär i korthet att det är gångtrafikanterna som anger farten, i rättsliga sammanhang talar man om 7-10 km/tim. Alla andra trafikantslag ska rätta sig efter de gående. Det handlar alltså om att inte köra omkring i området i onödan och att ta det mycket lugnt med bilar, motorcyklar, mopeder, cyklar osv. Lekande barn på vägen innebär i princip att man får ta en annan väg.

66. Träd på området

Träden på vår mark är en viktig del av områdets profil och miljö, och föreningens grundprincip är att vi ska vara restriktiva med att ta ned träd. Trädfällning är en känslig fråga, lika viktigt som det kan vara för närboende att fälla ett träd, lika viktigt kan det vara för andra att behålla dem. Beslut om trädfällning ska därför tas efter noggrann avvägning i styrelsen. Därför ska ansökan om trädfällning eller andra åtgärder gällande träd lämnas på en särskild blankett som fås från styrelsen eller laddas ner från hemsidan: Ansökan om Trädfällning. Den ifyllda blanketten lämnas till styrelsen och är underlag för styrelsens beslut.

67. Trädgårdsavfall

Trädgårdsavfall som ris och löv från radhusen, julgranar och annat ska deponeras i en inhägnad i områdets södra ände vid Ölandsresan. Service (tvättstuge-) nyckeln och lägenhetsnyckeln passar till hänglåset. **OBS!** att det inte är tillåtet att lämna kylskåp, byggavfall och liknande, vi kan bara hantera trädgårdsavfall där.

68. TV

Grundutbudet betalas av föreningen, gemensamt för alla i föreningen. Varje medlem kan göra separata avtal med Telia gällande tilläggsutbud som filmkanaler. Digitalboxarna tillhör föreningen och skall lämnas kvar i lägenhet vid försäljning och avflyttning. De får inte tas med. Om så ändå sker, kommer föreningen att debitera en kontrollavgift + kostnaden för ny/a box/ar. Digitalboxar som köps till av boende köps från Teliabutiken, och tillhör den boende.

Eftersom TV-nätet är digitalt finns ingen analog signal för radioantenn. Enklaste lösningen är att skaffa en trådantenn, som fungerar utmärkt.

69. Trädgårdsredskap

Nära Dalaresan 9 finns ett förråd för trädgårdsredskap som skottkärror, gräsklippare, spadar, räfsor m m. Där finns även container för elektronikskrot. Lägenhetsnyckeln passar.

70. Tvättstugor

Det finns tre separata tvättstugebyggnader i området samt en tvättstuga inrymd i servicebyggnaden Dalaresan 36. I punkthusen går service (tvättstuge-) nyckeln även till vinden. Varje tvättstuga innehåller tvättmaskiner, torktumlare, torkskåp, torkrum och mangel. Eventuella behov av service på utrustningen skall snarast möjligt meddelas till fastighetsskötaren. För allas trivsel är det var och ens skyldighet att städa tvättstugan efter användning. Dessutom skall man rengöra tvättmaskinerna, filtren i torktumlaren och torkrummet enligt instruktion samt stänga fönster och släcka lyset. Närmare föreskrifter som alla måste följa finns anslagna på olika språk i tvättstugorna. Utrustning för städning finns dels inne i tvättstugan dels i ett skåp i entrén. Om någon utrustning saknas skall det anmälas till fastighetsskötarna.

Tvättstugorna bokas med en bokningsplugg med lägenhetens nummer. På dessa skall finnas en tydlig markering av lägenhetsnumret. Om denna blir förstörd skall pluggen inlämnas till fastighetsskötaren för reparation. Tvättstugorna får bara användas mellan kl. 07.00 - 01.00.

71. Underhåll

Enligt bostadsrättslagen och föreningens stadgar har bostadsrättshavaren underhållsansvaret för det mesta inom lägenheten och eventuell tomt. Föreningen ansvarar för byggnadernas yttre underhåll och t ex ledningar för vatten, avlopp, el, ventilation, tele- och datakommunikationer, som betjänar fler än en lägenhet eller är osynliga. Bostadsrättshavaren svarar även för alla installationer som han eller en tidigare innehavare av lägenheten gjort. Bostadsrättshavarens ansvar framgår av stadgarna.

Underhållet av särskilda anläggningar för värme, vatten, avlopp och ventilation är viktigt för föreningen. Trots att bostadsrättshavaren har ansvaret kan därför föreningens fastighetsskötare mot ersättning hjälpa till i vissa fall, om bostadsrättshavaren så önskar. Det gäller t ex

läckande vattenkranar och stopp i avlopp. Justering av termostatventiler görs kostnadsfritt eftersom det är föreningens ansvar.

Vid renovering av badrum eller duschrumb är det inte tillåtet att ta bort handukstork. Handukstork som demonteras i samband med renovering/ reparation måste antingen återställas eller ersättas med en handukstork som anvisas av föreningen gällande såväl typ och leverantör som försäljningsställe. Produktblad och anvisning av försäljningsställe (där man lämnar särskild rabatt) finns på föreningens hemsida och kan även fås via vår vaktmästare, samt utdelas tillsammans med föreningens informationsblad.

72. Uppsättande av parabol, markis, altandäck m m

Innan ändring utförs i den yttre boendemiljön, som tillbyggnader eller uppsättande av trädäck på eller tak över terrass, markiser eller paraboler, skall **skriftlig ansökan** inges till styrelsen. I vissa fall krävs dessutom att bygglov söks samtidigt. Alla sådana åtgärder skall utföras fackmässigt. I samtliga fall kommer ett kontrakt att skrivas mellan borättshavaren och föreningen.

- **Markiser** får sättas upp på balkonger om det görs fackmässigt. Färgen på väven skall anpassas till husets färg. Man bör sträva efter att närliggande markiser får så lika färg som möjligt. Markis får inte monteras på fastighetens fasad utan styrelsens godkännande och ett skriftligt avtal med styrelsen.
- **Tak över altan** får endast sättas upp efter att ritningar godkänts av styrelsen. Taket får inte gå utanför tomtgränsen, inte heller på sidorna.
- **Fast monterat altandäck** får endast sättas upp efter att ritningar godkänts av styrelsen. Altan får inte gå utanför tomtgränsen, inte heller på sidorna. Borättshavare som sätter upp altandäck utan styrelsens tillstånd blir själv ansvarig för underhåll och föreningen kan tvingas att demontera altandäck för reparations- eller underhållsåtgärder på fastigheten, utan skyldighet att återställa.
- **All montering av parabol** eller annan yttre antenn skall anmälas till styrelsen. Parabol eller annan typ av yttre av antenn får inte fästas i fasaden, eller i räcke, tak eller bottenplatta på balkong, utan att ett avtal upprättats med styrelsen, eftersom det är ett ingrepp i föreningens egendom. Ett annat skäl är att bevara fastighetens estetiska värde.
- **Parabol** får ha högst diametern 90 cm. Som regel godkänns sådan montering inne på balkong, som inte medför ingrepp i fastigheten, samt montering på plank, eller i trädgård så att parabolens överkant är högst 2m över marken. Parabolen får inte

sitta utanför tomtgränsen. Efter montage skall infästningen alltid besiktigas av en av styrelsen utsedd besiktningsman. Undantag från dessa regler kan i vissa fall medges om det upprättas ett skriftligt avtal, som kan vara förenat med en avgift, mellan bostadsrättshavaren och föreningens styrelse. Undantaget förutsätter ett behov av kanaler som inte kan lösas med hjälp av kabel-TV eller bredband.

73. Uttag ur inre reparationsfond

Man betalar själv varor och eventuellt arbete av fackman. För att få utbetalning måste man kunna visa ett kvitto där det anges vad det gäller samt den summa man har betalat. En enkel räkning med kopia på kvittot lämnas till expeditionen eller skickas till vicevärden. Ange namn, lägenhetsnummer samt var pengarna ska sättas in (t ex bankkonto, pluskonto). Utbetalning sker inom cirka en månad. Skulle det finnas mindre pengar på kontot än vad som använts, betalas den del som finns på kontot ut. Sedan några år tillbaka avsätts inga pengar till inre reparationsfonder, men det kan ändå finnas pengar där sedan tidigare. (se även punkt 37 för mer info).
Eventuellt saldo framgår på avgiftsavin från Boservice.

74. Utlåst

Fr o m 1/12 2011 har föreningen överlåtit all förvaring av huvudnycklar till CERTEGO (f d Swesafe) i Uppsala. CERTEGOs journummer dygnet runt är **018 - 56 90 00**. För att få upplåst måste man legitimera sig eller styrka sin behörighet till lägenheten på annat sätt. CERTEGO kommer att kräva kontant betalning på plats. Aktuell prislista finns på föreningens hemsida.

75. Övernattningsrum i Dalaresan 9

I servicehuset Dalaresan 9 finns ett kombinerat övernattningsrum/mötesrum som kan hyras 1-4 timmar för 100:- eller helt dygn för 250:-. Bokas hos Mona Yaghi, telefon **070 391 87 57**. Husdjur är inte tillåtna i våra gemensamma lokaler.

76. Tillämplig lagstiftning

Bostadsrättsföreningens verksamhet regleras i egna stadgar, vilka utgår från gällande lagstiftning. Under verksamhetsår, mellan föreningens

stämmor, är styrelsen föreningens högst beslutande organ, och verksamheten regleras i grunden av fyra olika lagar

- Bostadsrättslagen
- Lagen om ekonomisk förening
- Hyreslagen
- Bokföringslagen

I HSB Växtriket arbetar vi också med dokumentet *Vad gäller i HSB Växtriket*, en regelsamling som utgör föreningens ordningsregler och dessutom innehåller viktig information. Styrelsen arbetar också utifrån interna styrdokument.

77. Blankettförteckning

Ett antal blanketter för olika behov finns framtagna i föreningen och kan fås på föreningens expeditionstider eller laddas ner från vår hemsida www.brfvaxtriket.se

- Andrahandsavtal
- Ansökan om trädfällning
- Avtal gällande uppsättning av markis
- Avtal gällande uppsättning av parabol
- Avtal gällande uppsättning av skärmtak
- Avtal om andrahandsuthyrning
- Felanmälan
- Principer för hantering av träd
- Uttag ur inre reparationsfond

78. Telefonlista m m

- **Montage- & Fastighetservice, Janne Granvik 070 325 61 26**
- Telefon till **expeditionen** i Dalaresan 16: (018) 42 99 11
- **Felparkeringar Parkia 018 69 33 30**
- **Störningsjour för gemensamma lokaler (via Parkia) 018 69 33 30**
- **Låsjour CERTEGO (018) 56 90 00**
- **Hissjour (018) 430 05 05 (NOA Lyftteknik)**
- **Eljour 070 300 39 33 (Janne Granvik eller överkopplat till UFS*)**
- **Telia kundtjänst 020-755 766**
- **Telia support 020-240 250**
- **Värme/fjärrvärme 070 300 39 33 (Janne Granvik eller överkopplat till UFS*)**
- **Ordförande, Ulf Broberg 070 594 21 02**
- **Vice ordförande, kassör Kenth Olsson (018) 42 25 95**
- **Sekreterare Tore Stenström (018) 42 54 60 - 070 778 50 65**

- (Styrelsen) **Margrét Atladottir 073 141 02 31**
- (Styrelsen) **Mona Yaghi 070 391 87 57**
- (Styrelsen) **Stig Hallberg (018) 42 96 99**
- **Bokning & tillsyn av gemensamma lokaler, Mona Yaghi 070 391 87 57**
- **P-platser & garage, Ordförande, Ulf Broberg 070 594 21 02**
- **Gymansvarig, Steve Liddle 073 551 41 38**
- **Föreningens postadress: HSB Växtriket □ Dalaresan 16 □ 751 41 Uppsala**
- **Föreningens fakturaadress: HSB Växtriket □ 2078 □ Box 1026 □ 791 10 Falun**
- **E-post till styrelsen: styrelsen@brfvaxtriket.se**
- **Vårt organisationsnummer: 716401-3703**