



GULA HUSEN

Bostadsrättsföreningen GulaHusen i Häggvik

Min bostadsrätt i Gula Husen

**Information till dig som bor
i Bostadsrättsföreningen
Gula Husen i Häggvik.**

2021

Ordnings- och trivselregler för boende i Bostadsrättsföreningen Gula Husen i Häggvik

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

Som bostadsrättshavare ska du vara aktsam om och väl vårda både din bostad och föreningens egendom. Dessa trivselregler samt våra stadgar ska du som medlem följa och du måste också se till att din familj, inklusive dina barn, dina gäster och övriga personer som vistas i din lägenhet eller inom området följer dessa.

För att föreningen ska fungera till allas trevnad och för att undvika missförstånd krävs gemensamma trivselregler. Vi ber dig därför läsa igenom hela Min bostadsrätt för att ta del av Gula Husens ordnings- och trivselregler.

Om föreningen

I Bostadsrättsföreningen Gula Husen i Häggvik ingår fastigheterna Smokingen 1 och 2, som består av fyra huskroppar med tre trapphus i varje. Sammanlagt 202 lägenheter, hyreslokaler, gårdshus och garage med en yta på tillsammans 21 106 kvm. Inflyttning i området började hösten 1981.

Bostadsrättsinnehavare

Som medlem och bostadsrättsinnehavare är du delägare i Bostadsrättsföreningen Gula Husen i Häggvik.

Tänk på att vara rädd om och vårda föreningens egendom. Kostnader för underhåll, reparationer och bortforsling av nerskräpning betalas av alla gemensamt.

Förutom lagar reglerar också föreningens stadgar hur föreningen ska skötas. Stadgarna hittar du längre fram i häftet liksom anvisningarna till stadgarnas 35 § som utfärdats av styrelsen. Innan du gör några förändringar inne eller ute kontrollera vad som står i stadgarna och anvisningarna, som också reglerar ansvarsfördelningen mellan dig och föreningen. Du ska alltid fylla i ansökningsblanketten för medgivande till ombyggnad eller förändringar av bostadsrätt. Blanketten finns på vår webbplats.

Som boende är du skyldig att hålla trapphus, källare och entréer helt rena från föremål som kan hindra utrymning eller innebära brandfara. Föreningen har nolltolerans gällande att ha föremål, till exempel cyklar, vagnar, blommor, textilier, tavlor etc., i trapphusen och övriga gemensamma utrymmen. Dessutom förhindras städning och räddningsinsats vid eventuell brand eller annan fara.

Styrelsen

Styrelsen består av medlemmar i föreningen som tillsammans med de kontrakterade förvaltarna ser till att allt fungerar och sköts på bästa sätt efter de förutsättningar som ges. I entréplanet i varje port finns information med kontaktuppgifter till förvaltarna, fastighetsskötaren, styrelsen med flera.

Du kan kontakta styrelsen via e-post gulahusen.haggvik@gmail.com. Det finns även en postlåda utanför Häggviksvägen 23 där du kan lämna meddelande till styrelsen.

Information från styrelsen

Gula Bladet heter informationsbladet som framställs av styrelsen för att förmedla information till medlemmarna. Gula Bladet delas ut cirka fyra gånger per år.

Elektroniska skärmar finns i varje trapphus. Ta för vana att regelbundet se vilken information som finns där.

Webbplatsen gulahusen.se finns information om föreningen.

Förvaltning

Information om kontaktuppgifter och tider till vår fastighetsförvaltare och ekonomiska förvaltare finns på vår webbplats och i trapphusens entréer.

Fastighetsförvaltaren tar emot felanmälningar via app, webbplats eller telefon. Fastighetsskötaren tar emot besök i lokalen vid Häggviksvägen 15.

Ekonomiska förvaltaren handhar föreningens redovisning, bokslut, fakturabetalning, avgifter och hyror.

Föreningsstämma

Föreningsstämma hålls varje år i enlighet med föreningens stadgar. Då redovisas det gångna årets förvaltning av ekonomi och fastigheter. Beslut fattas om motioner som inkommit.

Styrelse och i förekommande fall ordförande väljs för nästa verksamhetsår. Vill du göra sin röst hörd under löpande verksamhetsår, tar du kontakt med styrelsen.

Rökförbud

Rökning är förbjuden i alla allmänna utrymmen.

Rökning är inte tillåtet utanför entréer, i trapphus, i källare eller andra gemensamma utrymmen. Självklart tar du hand om dina egna cigarettfimpar. Visa hänsyn när du röker på din balkong. Många personer är känsliga och allergiska mot tobaksrök. Beakta det om du röker på balkongen.

Det är absolut förbjudet att slänga fimpar från balkongen eller på gården.

Bredband, telefonabonnemang och digitalt tv-utbud

Föreningen har avtal med Tele2/Com Hem gällande bredband, telefonabonnemang och digitalt tv-utbud. Det ingår i månadsavgiften. Läs mer om avtalet på föreningens webbplats.

Bostadsrättsföreningens behandling av personuppgifter

Information om hur föreningen behandlar personuppgifter finns på föreningens webbplats.

Lägenhet och förråd

Takventiler reglerar i stor utsträckning luften i våra lägenheter. Systemet består av tilluft från takventilerna och frånluft i kök, badrum och förråd. All tilluft är filtrerad och uppvärmd. Smuts i taket vid ventilens utblås består av damm som finns i lägenheten.

OBS! Husen har balanserad ventilation, vilket innebär att ingen ventil i något rum får ställas om för då blir det obalans i systemet.

Den obligatoriska ventilationskontrollen, OVK, sker regelbundet enligt lag.

Elementen ger grundvärme. Temperaturen mitt i rummet ska vara omkring 22 grader när dagsmedeltemperaturen är lägre än minus 5 grader ute. Vid problem, kontakta fastighetsförvaltaren. Värmen regleras automatiskt under hela året. Tilluften från takventilerna är vid behov uppvärmd och ger under den kalla årstiden tillskottsvärme.

Luftfiltren i de långsmala ventilationsfönstren ska vara rena för att ventilationssystemet ska fungera bra och luften i lägenheten bli bästa möjliga. Byte av filter bör göras vid behov och nya filter kan erhållas av fastighetsskötaren. Ventilationssystemet fungerar bättre om ventilationsfönstren är stängda.

Tillåtna köksfläktar

1. Köksfläkt/spiskåpa som är ansluten till husets centrala fläktsystem och fungerar utan motor.
2. Kolfilterfläkt. Denna får ej anslutas till ventilationssystemet.

Motordriven fläkt får inte anslutas till föreningens ventilationssystem.

Filtret i fläkten/kåpan blir igensatt av fett och matos och behöver rengöras eller bytas ut då och då. Det är varje medlems skyldighet att hålla filtret rent.

Huvudkranar för vatten i lägenheten finns i badrummet. Stäng och öppna kranarna någon gång varje år så du vet att de fungerar. Olika badrum kan ha olika sorters avstängningskranar, se till att du vet hur du snabbt kan stänga av ditt eget vatten om olyckan är framme.

Störande ljud ska undvikas mellan klockan 22.00 och 07.00. Till detta räknas bland annat höga röster i lägenheter, hög volym på musikanläggning, dammsugning, tvätt eller torktumling. Reglerna gäller dygnet runt men är extra angeläget att du följer mellan dessa tider.

Alla boende är skyldiga att visa hänsyn, skyldigheten gäller i lägenheten men också i gemensamma utrymmen som till exempel i trapphus, källare och hiss.

Om du ska ha fest är det alltid bra att i förväg meddela grannarna. Ju senare på kvällen, desto lägre ljudnivå är

en bra regel. Lyssna på musik går bra om det inte är så högt att du stör grannarna.

Vid större reparationer gäller de ordningsregler som finns tillsammans med blanketten Ansökan om medgivande till ombyggnad. Blanketten finns på gulahusen.se.

Brandvarnare tillhandahålls av föreningen. Du som bostadsrättsinnehavare ansvarar för kontroll och byte av batteri. Batteri kan hämtas hos fastighetsskötaren.

Förråd finns till varje lägenhet, de flesta i källaren, och disponeras efter eget behov. Källargång ska av brandsäkerhetsskäl hållas rena från föremål. Du får inte förvara något brandfarligt i ditt förråd. För att komma ner till källaren används nyckelbricka/tagg.

Lägenhetens balkong/uteplats

Balkong/uteplats är flitigt använda uterum.

Ta hänsyn till dina grannar när du använder balkong/uteplats.

Här är några exempel på vad du ska tänka på:

- Förvara inte permanenta föremål som inte tillhör normal balkongmöblering.
- Var och en tar hand om det avfall de producerar, till exempel damm, partiklar, fimpar eller annat skräp får absolut inte skakas av eller slängas från balkonger.
- Balkongen får inte användas för att skaka av mattor, sängkläder etc. så att det påverkar grannarna. Använd föreningens piskställningar för detta.
- Balkonglådor ska sitta på insidan av balkongräcket. Tänk på grannen under när du vattnar så att det inte rinner ner på dennes balkong/uteplats.
- Att grilla med kol och gasol på balkong/uteplats som tillhör lägenheten är inte tillåten. Endast elgrill är tillåten. Det är heller inte tillåtet att förvara gasolgrill eller annat brandfarligt på balkong/uteplats. Grillplatser finns på våra tre gemensamma uteplatser Lustgården, Oasen och Smedjan.
- Mata fåglar på balkong/uteplats eller i närheten av fastigheten är inte tillåtet.
- Det är inte tillåtet att hålla husdjur utestängda på balkong/uteplats.
- Det är inte tillåtet att ha marschaller på balkong/uteplats eller utanför entréerna.

Fasta installationer ska godkännas av styrelsen. Det är inte tillåtet att göra fasta installationer på balkong/uteplats utan styrelsen godkännande, se stadgar 42 §. Här är några exempel som kräver godkännande:

- Inglasning av balkong/uteplats kräver både bygglov och tillstånd av styrelsen.
- Uppsättning av markis samt byte av markistyg.
- Uppsättning av till exempel vindskyddande väggar, staket, parabol och antenner. Detsamma gäller även för bland annat infästning i eller monteringar på fasaden.
- Målning av balkongens inre väggar och tak får endast målas med godkända färger. Fastighetsskötaren hjälper dig med godkända färger.
- Anpassning av uteplatsen görs till omgivningen beträffande form och val av växter och får inte inkräkta på grannens trivsel.

Uteplatsens yta som ingår i lägenheten är den yta som motsvarar ovanstående balkong. Du har även dispositionsrätt till den yta som inramas av den ursprungliga häcken.

Nycklar samt inpasserings- och boknings-system

Nycklar som används i området ska uteslutande vara av typ ASSA och all hantering sker via Gerts Lås & Larm i Sollentuna.

Kopior på lägenhetsnyckel kan endast beställas personligen mot uppvisande av bostadsrättskontrakt, legitimation samt gammal nyckel.

Vid lägenhetsöverlåtelse kan du kontakta Gerts Lås & Larm för kontroll av antal gjorda nycklar samt eventuellt byte av lås. Föreningen har inget ansvar i detta avseende.

Nyckelbrickor/taggar har tilldelats varje lägenhet med tre stycken. Utöver detta kan medlem beställa extra antal mot en avgift.

Vid lägenhetsöverlåtelse kan du vända dig till fastighetsförvaltaren för kontroll av antal registrerade nyckelbrickor/taggar för lägenheten.

Inpasseringssystem med nyckelbricka /tagg används till alla portar, tvättstugor, bastu, föreningslokal samt i de nya hissarna för nedfärd till källaren.

Besökare till boende i föreningen använder porttelefonen för att bli insläppt. Du får endast släppa in personer som ska besöka dig.

Bokning av tvättstugor, bastu och föreningslokal görs via de elektroniska tavlorna som finns i varje trapphus eller via boka.gulahusen.se.

Observera att du även i fortsättningen måste kontakta ansvarig för föreningslokalen för att säkerställa att lokalen är ledig och för kontraktsskrivning, betalning samt kvittering av nyckelbricka.

Sopsortering

Det är viktigt att hålla kostnaderna för sophantering nere genom att sortera soporna rätt.

Matavfall samlar du i papperspåsar som finns att hämta hos fastighetsskötaren och i städskrubben i entréerna. Påsarna läggs i sopkasunerna som är märkta komposterbart.

Övriga hushållssopor läggs i annan påse och i sopkasun märkt med restavfall. Inga tidningar eller återvinningsprodukter får läggas i soporna.

Container hyrs ett par gånger om året plus på städ-dagarna.

Elartiklar som exempelvis gamla vitvaror, kylskåp och frysar måste transporteras bort.

Vid fastighetsskötarkontoret finns en mindre låda där du kan slänga små elartiklar, till exempel sladdar. Batteriholk finns vid cykelförrådet Häggviksvägen 15.

Återvinningsstation för förpackningar, glas, metall, plast och tidningar finns på Smedjevägen/Linnés väg, söder om bron över Häggviksleden. Det finns även en returstation för glas mitt emot nedgången till pendeltågsstationen.

Tvättstugor

I varje gårdshus finns en tvättstuga som du har tillgång till. Tvättstugorna är utrustade med tvättmaskin, torktumlare, torkskåp samt mangel. I tvättstugehuset vid Häggviksvägen 19–21 finns en grovtvättstuga, gemensam för alla. Den är utrustad med en större grovtvättmaskin, en stor tvättmaskin, en större tumlare, samt torkskåp och separat torkrum.

Kom ihåg att påbörja och bekräfta din bokade tvättid inom 30 minuter. Det gör du genom att hålla upp din nyckelbricka/tagg mot läsaren utanför tvättstugan, annars avbokas tiden automatiskt. Efter avslutad tvättid får torkskåp, torkrum och tumlare utnyttjas i ytterligare 30 minuter.

Det är din skyldighet att städa efter ditt tvättpass.

Bil-, MC- och cykelparkering

Inom hela bostadsområdet gäller strikt parkeringsförbud då samtliga vägar är räddningsvägar. Parkering får endast ske på förhyrda platser och gästplatser.

Det är tillåtet med uppställning av fordon för i- och urlastning så länge fordonet kan anses stå under uppsikt. Uppställning får dock inte hindra behörig trafik inom området.

Du som medlem bör informera hantverkare som utför arbete i byggnaden om det rådande parkeringsförbudet. Parkering i strid mot förbudet kan leda till så kallad kontrollavgift.

Efterlevnaden av våra parkeringsbestämmelser kontrolleras av anlitat parkeringsbolag.

Cykel- och mopedförråd finns vid Häggviksvägen 15, 17B och 23 samt Smedjevägen 1, 5 och 9. Dit går respektive lägenhetsnyckel.

MC-platser finns att hyra i det gemensamma garaget och utomhus.

Bilplatser för uthyrning finns i det gemensamma garaget och på parkeringsdäcket samt vid järnvägsarkeringen. Vissa platser har eluttag. Föreningen har två laddstolpar på parkeringsdäcket, varje laddning är på fyra timmar.

Önskar du hyra bilplats, tag kontakt med den som är ansvarig för garage och parkering via parkering.gulahusen@gmail.com.

Gästparkering finns vid järnvägsarkeringen.

Fritid och hobby

Föreningslokal finns i bottenvåningen på Häggviksvägen 23 och är en gemensamhetslokal för boende i Gula Husen och den kan hyras av medlemmar.

När du hyr lokalen ska du respektera de ordningsregler som gäller, se hyreskontraktet. Bland annat ska portarna hållas stängda, dörren in till föreningslokalen ska vara stängd, trapphuset är ingen lekplats, det är rökförbud i lokalen och utanför portarna.

Bastu/motionsrum finns i gårdshuset Lustgården vid Smedjevägen 5–9. Var och en ansvarar för ordning och städning. Bokning görs via de elektroniska tavlorna som finns i varje trapphus eller via boka.gulahusen.se. För att utnyttja motionsavdelningen krävs påskrivet nyttjandeavtal.

Snickarbod finns i gårdshuset Smedjan vid Smedjevägen 1–3. Var och en ansvarar för ordning och städning. Kontakta fastighetsförvaltaren för att få behörighet. För att utnyttja snickarboden krävs påskrivet nyttjandeavtal.

Tennisplan/bollplan för områdets boende och lokalhyresgäster finns vid Smedjevägen 9. Tennisbanan är låst, din lägenhetsnyckel ger tillträde. Ett tillhörande förråd finns för tennisnät med mera.

Lekplats och boulebana finns inom föreningens område.

Anslagstavla för anslag och skrivna meddelanden finns vid Häggviksvägen 15. Meddelanden läggs i postlåda som finns i anslutning till tavlan.

Städning

Piskställning finns vid Häggviksvägen 15 och 23 samt vid tennisplanen. Skakning och piskning av mattor på balkongen får inte ske.

Området städas gemensamt vår och höst. Städdagarna är några av områdets stora gemensamhetsdagar och är ett utmärkt tillfälle att göra en insats i området samt bekanta sig med sina grannar.

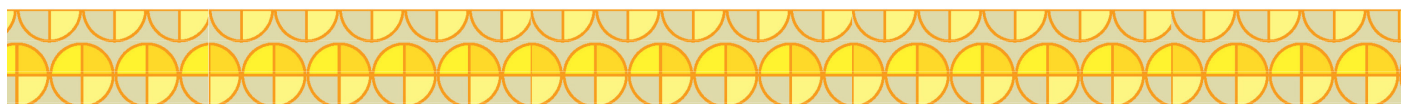
Städning av trapphus och entréer sker enligt schema av anlitat städföretag. Även bastu och tvättstugor städas regelbundet.

Snöröjning och halkbekämpning sköts av företaget som föreningen har markavtal med. Alla kan hjälpa till att nödskotta eller sopa utanför entrén. Sand finns i de gula sandlådorna och redskap hos trapphusvärderna. Är det halt, hjälp till med sandningen för att förebygga olyckor.

Överlåtelse/andrahandsuthyrning

Överlåtelse sker genom att ett exemplar av köpekontraktet skickas till föreningens ekonomiska förvaltare, se kontaktuppgifter på gulahusen.se. En förutsättning för överlåtelse är att köparen beviljas medlemskap i föreningen. För varje registrering av överlåtelse eller pantsättning tar föreningen ut en avgift.

Andrahandsuthyrning kan tillåtas i enlighet med lag när godtagbara skäl föreligger. Den måste alltid godkännas i förväg av styrelsen annars riskerar man att förverka bostadsrätten.



Anvisningar till stadgarna 35 § Bostadsrättshavarens ansvar

Fastställda vid styrelsemöte 2015-10-28. Uppdaterad av styrelsen i april 2021.

Byggdelen	Brf:s* ansvar	Brh:s** ansvar	Anmärkningar
1. Fasad			
Begreppet "fasad" avser fastigheternas yttrevägg och alla övriga byggnadsdelar som är synliga utifrån	■		Alla ändringar och tillägg i fasaden kräver protokollfört styrelsebeslut.
Underhållsmålning	■		Tryckimpregnerade konstruktionsdetaljer får inte målas med färg.
Antenner		■	Installation av parabolantenn kräver styrelsens tillstånd. Antenn får inte monteras på balkongräcke eller till någon del gå utanför balkongens yttre begränsning.
2. Balkong och terrass			
Beläggning på balkonggolv samt målning av balkongens betongsidor och tak		■	Godkänd färg till sidor och tak tillhandahålls av föreningen.
Väggpanel	■		
Plasttak med tillhörande konstruktioner	■		Plasttak som uppsats av Brh eller tidigare Brh är den nuvarandes egendom och ansvar, se 36 § och 42 § stadgarna.
Vindskyddande väggar		■	Styrelsens tillstånd krävs.
Inglasning		■	Styrelsens tillstånd krävs. Ritningar/broschyrer ska bifogas ansökan. Inga avvikelser från befintliga material, form eller takanslutning får göras.
Uppsättning av markis samt byte av markistyg		■	Markiser får sättas upp endast i direkt anslutning till balkong/terrass. Styrelsens tillstånd krävs. Även byte av markistyg kräver styrelsens tillstånd.
Renhållning och snöskottning		■	
3. Ytterdörr			
Dörrblad, karm och foder	■		Byte till stöldörr kräver styrelsens godkännande och ansvaret övergår till Brh.
Ytbehandling, utsida	■		
Ytbehandling, insida		■	
Låscylinder, låskista och beslag		■	
Handtag och beslag		■	
Ringklocka		■	
Brevinkast och namnskyld	■		Brf ändrar i förekommande fall namn.
4. Innerdörrar		■	

*Brf = bostadsrättsföreningen.

*Brh = bostadsrättshavaren.

5. Golv, väggar och tak i lägenhet			
Ytbehandling, ytbeläggning		■	Vad avser badrum och duschrum gäller att när ny ytbeläggning anbringas på vägg och/eller golv ska underliggande ytbehandling utföras enligt vid tidpunkten gällande bestämmelser utfärdade av branschorganisation och/eller försäkringsbranschen. Beträffande golvbrunn, se punkt 8.
6. Snickerier			
Inredningssnickerier, socklar, foder, och lister samt övriga inredningsdetaljer		■	
7. Fönster och fönsterdörr			
Karm, båge och tröskel med beslag	■		
Yttre målning och kittning	■		
Glas i dörr och fönster		■	
Invändig målning av fönster och balkong-/altandörr, tröskel, karm och båge samt mellan bågar		■	
Fönsterbänk		■	
Tätningslist	■		
Dammtättningslist		■	Tillhandahålls av föreningen.
Vädringsfilter med mera		■	Tillhandahålls av föreningen.
Persienn		■	
8. VVS-utrustning			
Tvättställ och bidé		■	Porslin och annat material.
WC-stol		■	Gäller porslin och sits.
Blandare		■	Ursprungliga blandare får förutsättas numera vara utbytt, varför ansvaret för blandare övergått på Brh enligt 36 § i stadgarna. Krav att det är en typgodkänd blandare i Sverige.
Badkar och duschkabin		■	
Tvättmaskin och torktumlare		■	
Torkskåp med inredning		■	
Tvättbänk och tvättlåda		■	
Ventilationsdon	■		Från- och tilluftsventiler. Brh ansvarar för målning och rengöring samt för egen installation.
Vattenradiator med ventil och termostad	■		Brh svarar för målning.
Kall- och varmvattenledning	■		Brh svarar för målning samt för egen installation.
Avloppsledning med golvbrunn och sil		■	Byte eller flytt av befintlig golvbrunn ska utföras fackmannamässigt. Styrelsens tillstånd krävs.
Klämring		■	För fixering av golvmatta till golvbrunn.
Spolning av stammar och avloppsledningar i både kök och badrum	■		Brh ansvarar för normal rensning och rengöring av vattenlås samt golvbrunn med tillhörande klämring till den del det är åtkomligt från lägenheten.

Anvisningar till stadgarna 35 § Bostadsrättshavarens ansvar

Fastställda vid styrelsemöte 2015-10-28. Uppdaterad av styrelsen i april 2021.

Byggdel	Brf:s* ansvar	Brh:s** ansvar	Anmärkningar
9. Köksutrustning			
Diskmaskin		■	
Diskbänksbeslag av plåt		■	
Kyl- och frysskåp		■	
Spis och mikrovågsugn		■	
Köksfläkt och spiskåpa		■	Du får installera köksfläkt/spiskåpa som är ansluten till husets centrala fläktsystem och fungerar utan motor. DU får även ha kolfilterfläkt men den får ej anslutas till ventilationssystemet. Motordriven fläkt får inte anslutas till föreningens ventilationssystem.
10. Förråd m.m. som ingår i upplåtelsen			
Förråd som tillhör lägenhet		■	
Nätväggar i förråd och garage	■		
Cykel- och sopförråd	■		
11. Elinstallationer			
Säkringsskåp	■		Byte till modernt säkringsskåp tillåts och ansvaret övergår då till Brh.
Från säkringsskåp utgående elledningar, informationsledningar för telefoni, kabel-TV, data, kanalisationer, brytare och fasta armaturer med mera i lägenhet		■	
Motorvärmarruttag	■		
Bredbandskablage fram till våningsplan	■		Brh svarar för bredbandsutrustning i lägenhet. Brh bekostar ev kabeldragning från källare till våningsplan.
12. Uteplats			
Uteplats som ingår i upplåtelsen		■	Form, staket och växter ska anpassas till omgivningen så att det inte inkräktar på grannens trivsel eller utseendet på den gemensamma gården. Varje förändring ska ha styrelsens tillstånd. Uteplatsens yta som ingår i lägenheten är den yta som motsvarar ovanstående balkong. Du har även dispositionsrätt till den yta som inramas av den ursprungliga häcken.

* Brf = bostadsrättsföreningen.

** Brh = bostadsrättshavaren.



GULA HUSEN