

# Vi ska inte bara bo

I den här broschyren finns några ord om boendet och ordningsregler som ska bidra till vår trevnad i Akvarellen



## Till alla Akvarellenbor!

I den här broschyren finns information och regler som gäller för bostadsrättsföreningen Akvarellen.

Reglerna är inte avsedda att begränsa möjligheterna utan att undanröja och förebygga problem som kan uppstå.

Broschyren ger information om boendet och de möjligheter som finns att berika fritiden med. Innehållet i broschyren har främst utarbetats av Akvarellens styrelse.

Broschyren riktar sig till alla boende. För nyinflyttade ska det vara en vägledning att redan från början veta vilka möjligheter som finns och vilka regler som gäller. För de som har bott här en längre tid och kanske glömt både det ena och det andra är det en samling av nyttig information.

Spara broschyren och ha som uppslagsbok!

# Innehåll

|   |           |
|---|-----------|
| <b>Till alla Akvarellenbor!</b>                               | <b>2</b>  |
| <b>Innehåll</b>   | <b>3</b>  |
| <b>Trivselregler för Akvarellen</b>                           | <b>5</b>  |
| <b>Du bor till självkostnadspris</b>                          | <b>5</b>  |
| <b>Alla kan hjälpa till att hålla kostnaderna nere</b>        | <b>5</b>  |
| <b>Det är du som bestämmer</b>                                | <b>6</b>  |
| <b>Att bo i Akvarellen</b>                                    | <b>6</b>  |
| Entréer och hissar  | 6         |
| Trapphus  | 6         |
| Cykel- och barnvagnsrum                                       | 6         |
| A-huset   | 6         |
| B-huset   | 6         |
| Tvättstuga  | 6         |
| Lägenheter  | 7         |
| Lägenhetstillsyn  | 7         |
| Tillsyn i lägenheter enligt paragraf 39 i föreningens stadgar | 7         |
| Avflyttningsbesiktning  | 7         |
| Inglasning  | 7         |
| Lägenhetsreovering  | 8         |
| Lägenhetsdörr   | 8         |
| Avlopp  | 8         |
| Hantering av byggavfall                                       | 8         |
| <b>Kiona värmesensor (<i>tidigare Egain</i>)</b>              | <b>9</b>  |
| <b>Lägenhetsförråd</b>  | <b>9</b>  |
| <b>Terrasserna (balkong)</b>                                  | <b>9</b>  |
| <b>Piskställning</b>  | <b>9</b>  |
| <b>Gemensamma utrymmen</b>                                    | <b>10</b> |
| <b>Garageplats</b>  | <b>10</b> |
| <b>Laddplats (garage)</b>                                     | <b>10</b> |
| <b>Gästparkering</b>  | <b>10</b> |
| Laddplats på gästparkeringen                                  | 10        |
| <b>Transporter inom bostadsområdet</b>                        | <b>10</b> |
| <b>Akvarellens kringområde</b>                                | <b>10</b> |
| <b>Passersystem</b>   | <b>11</b> |
| <b>Bredband</b>   | <b>11</b> |
| <b>Miljörum</b>   | <b>11</b> |
| Följande får inte kastas i våra miljörum                      | 11        |
| Miljörum A2   | 11        |
| Grovsopor   | 11        |
| <b>Verksamheter i föreningen</b>                              | <b>12</b> |
| Förskolan   | 12        |
| Restaurangen  | 12        |

|   |           |
|---|-----------|
| Fotvård                                 | 12        |
| Sångpedagog                             | 12        |
| <b>Säkerhet</b>                         | <b>12</b> |
| <b>Katter och hundar</b>                | <b>12</b> |
| <b>Brevlåda till styrelsen</b>          | <b>12</b> |
| <b>Gästlägenheten/ övernattningsrum</b> | <b>12</b> |
| <b>Felanmälan</b>                       | <b>12</b> |
| <b>övrigt</b>                           | <b>13</b> |
| <b>Fritid i Akvarellen</b>              | <b>13</b> |
| Boule                                   | 13        |
| Yoga                                    | 13        |
| Vattengympa                             | 13        |
| Grillning                               | 13        |
| Lekplats                                | 13        |
| Fritidsanläggning                       | 13        |
| Kodbricka                               | 13        |
| Träningshall                            | 13        |
| Bordtennis                              | 14        |
| Bastu                                   | 14        |
| Badet                                   | 14        |
| Utlåning av möbler                      | 14        |
| Festlokal/Rottingrummet                 | 14        |
| Regler för fritidsanläggningen          | 14        |
| <b>Det inre underhållsansvaret</b>      | <b>15</b> |

# Trivselregler för Akvarellen

Det är medlemmarna som bestämmer. Alla medlemmar är delägare i Akvarellens alla tillgångar och skulder. Ägandets glädje innebär både rättigheter och skyldigheter. Alla i föreningen måste ta sitt ansvar, inte bara för den egna lägenheten, även utanför fastigheten som sådan, för hus och kringmiljö.

Tycker du det låter betungande? Vi bor alla med kooperativ bostadsrätt och kooperativ betyder just samverkan. Ingen begär att du skall vara expert på fastighetsförvaltning, men vi hoppas på engagemang i frågorna som rör boendet, dvs att vara med och besluta om kostnaden för boendet, om graden av service som behövs och om miljön. Man avgör själv när det är dags att tapetsera eller måla. Önskas mer väsentliga förändringar, t.ex. att ändra rumsindelning, bygga om badrum eller kök, krävs enligt lag och stadgar att man innan igångsättning inhämtar tillstånd från föreningens styrelse. När det gäller inglasning av terrassen krävs även bygglov.

Reparationsfonden beslutas av stämman. För närvarande sätts inget av till den inre reparationsfonden. Än så länge har många lägenheter kvar varierande belopp som kan användas vid reparationer såsom nyanskaffning av spis, kylskåp och dylikt. Vid den årliga stämman beslutas hur hög den procentuella avsättningen till fonden ska vara för kommande period. Föreningens styrelse respektive förvaltningskontoret kan ge besked om hur du kan förfoga över reparationsfonden. Fondmedlen är inte personliga för bostadsrättshavaren utan följer lägenheten vid överlåtelse.

En bostadsrättshavare som följer föreningens stadgar och betalar sina avgifter i tid kan inte bli uppsagd. Bostadsrätt betyder trygghet i boendet och gemensamt ansvar för bostadsrättsföreningens tillgångar och skulder.

Kooperativt ägande gör livet tryggare och vardagen gladare. Gemensamt ägande ger en naturlig gemenskap med grannarna. Man har många anledningar att träffas och människor som har samma grundinställning till boendet brukar trivas bra ihop. För många är det en trygghetsfaktor att känna sina grannar. Man bor bland vänner. Grannsamvaron är aldrig ett tvång utan en möjlighet.

Tillsammans skapar man den boendemiljö man vill ha. Man hjälps åt att hålla hus och kringområden i bästa skick, man ordnar aktiviteter av olika slag. Gemensam vår- och höststädning i kringområden har resulterat i många nya grannkontakter. Det finns så många sätt att göra vardagen gladare och trivsammare för varandra, ofta med enkla medel.

## Du bor till självkostnadspris

Som delägare i Akvarellen betalar alla en månadsavgift. Föreningen har inget vinstintresse, medlemmarnas månadsavgifter skall täcka utgifterna för föreningens kapital- och driftkostnader, dvs utgifterna för fastighetslån och kostnaderna för reparationer, vatten- värme- el- fastighetsskötsel, renhållning osv. Styrelsen - som väljs på den årliga stämman - försöker hålla kostnaderna på en rimlig nivå och samtidigt bygga upp en ekonomisk buffert för framtiden. Revisorerna granskar verksamheten. Resultatet redovisas och fastställs vid föreningens årsstämma.

## Alla kan hjälpa till att hålla kostnaderna nere

För oss gäller det att använda bostaden ekonomiskt. Värme och vatten är föreningens största driftkostnad. Var därför extra sparsam med användandet av speciellt varmvattnet.

## Det är du som bestämmer

Det är vi boende själva som på föreningsstämman fattar beslut om Akvarellens angelägenheter. En gång om året, i maj månad, genomförs ordinarie föreningsstämma och då väljs bland annat styrelse, kommittéer och revisorer. Vilka som ingår i styrelsen och övriga förtroendevalda framgår av anslag i portarna. Varje lägenhet har en röst och varje medlem har motionsrätt. Om inget annat anges skall senast den 31 mars skriftliga motioner vara inlämnade. Som i alla demokratiska organisationer krävs att medlemmarna är aktiva och tar vara på sina möjligheter till inflytande för att demokratin skall fungera.

## Att bo i Akvarellen

### Entréer och hissar

Entréerna försöker vi hålla rena och fina. Marmorgolvet poleras årligen. Var därför rädd om dem. Marmorgolven skall täckas med masonit eller grovt papper vid renovering av lägenheten eller om det är aktuellt med flytt eller transport av tunga saker.

Hissarna är känsliga och dess inbyggda säkerhetsfunktion stänger lätt av sig själv om dörrarna blockeras. En avstängd hiss måste återstartas av en servicetekniker till onödig kostnad. Blockera därför aldrig hissdörrarna utan tryck istället på hissknappen på utsidan eller inne i hissen.

### Trapphus

Det är av brandsäkerhetsskäl inte tillåtet att förvara saker i trapphusen, såsom cyklar, barnvagnar, skidor, kälkar, möbler, torkmattor eller andra föremål. Ambulanser och brandkåren får problem om det ligger/står saker i trapphusen vid eventuell utryckning, det

förhindrar även utrymning vid brand, dels för dig själv men även för dina grannar.

## Cykel- och barnvagnsrum

Vid de flesta uppgångar finns i anslutning till entréerna ett rum för barnvagnar eller cyklar. I cykel- och barnvagnsrum får inte mopeder eller motorcyklar förvaras. Nyckel kvitteras ut på expeditionen. Här nedanför ser du var du hittar respektive.

### A-huset

|              |    |    |    |    |    |    |    |
|--------------|----|----|----|----|----|----|----|
| Port         | 10 | 12 | 14 | 16 | 18 | 20 | 22 |
| Barnvagnsrum |    |    | Ja | Ja | Ja |    | Ja |
| Cykelrum     |    |    | Ja |    | Ja | Ja | Ja |

### B-huset

|              |    |    |    |    |    |    |    |
|--------------|----|----|----|----|----|----|----|
| Port         | 15 | 17 | 19 | 21 | 23 | 25 | 27 |
| Barnvagnsrum | Ja | Ja | Ja | Ja |    | Ja | Ja |
| Cykelrum     |    |    | Ja | Ja | Ja | Ja | Ja |

## Tvättstuga

Tvättstugan bokas via hemsidan eller med kodbrickan på bokningstavlan som finns i port 16 och 19.

Under tvätttiden är tvättstugan låst för andra boende. Kodbrickan används för att komma in under bokad tvättpass.

Tvättning kan ske mellan kl. 07:00 – 21:00 måndag till lördag. På sön- och helgdagar tillåts enbart tvättning mellan klockan 10:30 till klockan 21:00 för att minska störningar för de närmsta grannarna.

Max två tvättpass per vecka och lägenhet kan bokas.

Om vi följer anvisningarna som finns i tvättstugan så går arbetet lättare och våra maskiner både håller längre och fungerar bättre. Naturligtvis stänger vi av maskinerna och gör ordentligt rent efter oss, även "luddfiltret". Då blir tvättstugan ännu trevligare att använda när nästa medlem skall tvätta. Kom ihåg golvrengöringen. Se även till att alla fönster är ordentligt stängda efter avslutat tvättpass.

Bokad tvättid som ej påbörjats inom 30 minuter blir automatiskt ledigt och kan bokas av annan boende.

## Lägenheter

Tänk på att inte ha på störande ljud. Ta hänsyn till grannen som kanske ska upp tidigt nästa morgon och inte kan sova därför att vår TV, radio eller musikspelare står på för högt. Kom ihåg att ditt golv är din grannes tak.

Kom ihåg att spara på vattnet, speciellt varmvattnet. Låt inte våra gemensamma resurser rinna bort. Man sparar mycket vatten genom att inte skölja under rinnande vatten. Kontrollera att kranarna inte står och droppar. Att låta diskmaskinen gå med "högsta" värmen ett par gånger per år hjälper däremot till att förhindra onödiga stopp i köksavloppet. Vädra gärna, men lagom. Energi kostar pengar. Däremot skall friskluftsventilerna i ytterväggen alltid vara öppna, de tillhör ventilationsanläggningen. Stängda ventiler kan orsaka drag i lägenheten.

## Lägenhetstillsyn

Tillsynen utförs med tre års intervall och syftar till att undersöka statusläget för de delar som föreningen ansvarar för inom fastigheten (*vilket även inkluderar lägenheterna*) enligt lag och stadgar. *Installationer som utförts av lägenhetsinnehavare som påverkar, riskerar påverka samt skada föreningens egendom åligger lägenhetsinnehavaren att återställa.*

## Tillsyn i lägenheter enligt paragraf 39 i föreningens stadgar

Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs tillsyn eller för att utföra arbete som bostadsrättsföreningen svarar för eller för att avhjälpa brist när bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick. När

bostadsrättshavaren av sagt sig bostadsrätten eller när bostadsrätten skall tvångsförsäljas är bostadsrättshavaren skyldig att låta lägenheten visas på lämplig tid. Bostadsrättsföreningen ska se till att bostadsrättshavaren inte drabbas av större olägenhet än nödvändigt.

Bostadsrättsföreningen har rätt att komma in i lägenheten och utföra nödvändiga åtgärder för att utrota ohyra i huset eller på marken.

Om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde när bostadsrättsföreningen har rätt till det kan bostadsrättsföreningen ansöka om särskild handräckning vid Kronofogdemyndigheten.

## Avflyttningsbesiktning

Avflyttningsbesiktning genomförs vid överlåtelse av samtliga bostadsrätter via föreningens förvaltning eller dess ombud och bekostas av föreningen.

Brister som uppdagas vid avflyttningsbesiktningen kräver en ombesiktning och dess brister skall åtgärdas av auktoriserad yrkesman innan överlåtelse av lägenhet kan ske. Efterkontrollen bekostas av bostadsrättsinnehavaren och uppgår, år 2024, till 6.500 kronor inklusive moms och med en årlig indexuppräknings om 2 procent.

Styrelsen kan i dessa fall avvakta med att godkänna medlemskap för den tillträdande medlemmen till dess säljaren har fullgjort sina skyldigheter gentemot föreningen.

*Besiktningen förändrar inte det ansvar som en bostadsrättshavare har enligt lagar, branschregler och stadgar vid en ombyggnad/renovering, eller de skyldigheter köpare och säljare har vid ett köp av en bostadsrätt.*

## Inglasning

Inglasning av terrasser, som i sin helhet bekostas av bostadsrättshavaren, ska godkännas av

föreningens styrelse. Bostadsrättshavare ska därefter, enskilt eller i samarbete andra bostadsrättshavare, svara för ansökan om bygglov och betalning av densamma.

Arbetet får inte påbörjas innan bygglov beviljats av kommunen, kopia av bygglovet överlämnats till föreningens styrelse samt att bostadsrättsinnehavaren inbetalt avgiften om 0,065 PBB till föreningen. När inglasningen är färdig ska detta anmälas till föreningens styrelse. Bostadsrättshavaren ansvarar för att underhållet av inglasningen utförs enligt samma grunder som stadgarnas regler underhåll av lägenhetens inre.

Bostadsrättshavaren är skyldig att, helt eller delvis, på egen bekostnad, montera bort inglasningen om det krävs för underhåll av fastigheten eller tvingande myndighetsbeslut eller annan omständighet över vilken inte bostadsrättsföreningen råder. Vid överlåtelse av bostadsrätten åligger det bostadsrättshavaren att särskilt tillse att förvärvaren, genom avtal, övertar ansvaret för inglasningen gentemot föreningen. Om detta inte sker är bostadsrättshavaren, i samband med avflyttning, skyldig att montera bort inglasningen och reparera eventuella skador som uppstått på grund av inglasningen.

## Lägenhetsreovering

Kräver alltid skriftligt tillstånd från föreningen, gäller ej tapetsering eller målning inne i lägenheten. Renoveringsansökan finns på föreningens hemsida eller att hämta på expeditionens öppettider.

Det skall vad gäller reovering av badrum även genomföras en trestegsbesiktning av föreningen anlitat besiktningsorgan under reoveringsprocessen.

Alla besiktningsutlåtande under reoveringen samt slutbesiktning skall delges styrelsen i sin helhet. Trestegsbesiktningen bekostas av

lägenhetsinnehavaren enligt stämmobeslut daterat 2023-10-18.

Om reovering av badrum medför att golvbrunnen ersatts med en ny utgå från föreningen ett bidrag till en summa som fastställs av styrelsen varje kalenderår. För att komma i åtnjutande av detta bidrag krävs ett kvitto där det framgår att byte av golvbrunn har betalats av lägenhetsinnehavaren. För information om bidragets storlek och betalningsrutiner avseende detta, kontakta förvaltaren eller fastighetsskötaren.

## Lägenhetsdörr

Skriftligt tillstånd krävs från föreningen vid byte till säkerhetsdörr, ny dörr skall följa gällande färgkod (*Mahogany*) och får ej färgmässigt avvika från övriga lägenhetsdörrar i föreningen. Byte av dörr, lås och nycklar bekostas av lägenhetsinnehavaren.

## Avlopp

Enligt föreningens regler skall avloppen filmas i samband badrumsreovering, vilket också ska ske efter att reoveringen färdigställts.

Bostadsrättsinnehavaren har skyldighet att senast 3 veckor innan reoveringen start kontakta förvaltningen för att ge åtkomst för filmning.

Filmningen bekostas av föreningen men om otillåtet material upptäcks i avloppet efter slutförd reovering kan återställande belastas bostadsrättsinnehavaren.

## Hantering av byggavfall

Byggavfall, som härrör från lägenhetsreoveringar, får inte placeras i portarna eller i soprummen. Allt avfall ska



paketeras i säckar av typ BigBag. Säckarna ska märkas med utförande medlems namn samt lägenhetsnummer.

Avfallet, som av tillgänglighetsskäl för exempelvis blåljuspersonal, inte får placeras i direkt anslutning till portarna måste transporteras bort skyndsamt eller inom fem dagar.

Om bortforsling inte sker inom tidsramen ovan sörjer föreningen för bortforsling och debiterar ansvarig medlem fakturakostnaden samt därutöver en administrativ avgift om 12 procent av fakturabeloppet.

## Kiona värmesensor (tidigare Egain)



I er lägenhet sitter det en sensor som mäter värmen i er lägenhet, sensorn är placerad i hallen och är en del i fastigheten. Sensorn får absolut inte flyttas eller tas bort då den är en viktig del i värmejusteringen i fastigheten och er

lägenhet. Om den flyttas eller tas bort blir ni ersättningskyldig till ett belopp om 900kr (2024 års nivå) för en ny sensor.

## Lägenhetsförråd

Förråden till de lägenheter som har förråd utanför lägenheten finns på entréplanet med undantag för de lägenheter som har förråd i källarplan på Etv 10. Det finns även lägenheter som enbart har förråd inne i själva bostaden och där dessa lägenheter saknar tillhörande förråd utanför lägenheten. Dessa lägenheter kan se olika ut i sin planlösning där en del av förråden kan se ut som ett bostadsrum då det finns öppningsbart fönster samt element i dessa, men i själva verket är det lägenhetens förråd.

Inom föreningen finns förråd att hyra och förråden är mellan 1–5 kvm stora. Det finns ett mycket begränsat antal externa förråd inom föreningen och kötiden kan vara lång, ibland flera år.

önskar man att hyra förråd/ställa sig i kö anmäler man det via förvaltningen. Kontaktuppgifter finns på föreningens hemsida och på tavlan i porten.

## Terrasserna (*balkong*)

Terrasserna är en del av husens fasader. Det betyder att de inte kan förändras hur som helst. Det finns bestämmelser som måste efterföljas. Vill man förändra terrassen måste styrelsen kontaktas. För till exempel inglasning behövs bla styrelsens medgivande samt att avtal om inglasning skall tecknas med föreningen. Färg till att måla betongglädans sida mot den egna terrassen samt träpanelen på yttervägg erhålls genom att kontakta fastighetsskötaren.

Om till exempel tvätt hängs se till att vatten inte rinner ner på grannens terrass, grannens tak är ditt golv, när växtlådan vattnas eller golvet sopas. Vegetationen i växtlådan måste skötas så att den inte stör grannarna genom onormala proportioner. Om träd och växter blir för stora kan rötterna spränga växtlådan. Växter får inte växa ända upp till grannen ovanför.

För att undvika rättproblem får fågelmatning ej ske på Akvarellens område.

Angående grillning på terrasser och uteplatser, se text under *grillning*.

## Piskställning

Mattor, gångkläder, sängkläder mm kan rengöras vid piskställningen. Piskställningar finns i anslutning till A- och B- huset, dessa får användas mellan klockan 08:00 och 19:00.

## Gemensamma utrymmen

Det blir trevligt och också lätt att hitta alla saker om vi hjälps åt att hålla ordning och reda i förråd och cykelrum. För allas trivsel är rökning inte tillåten i våra gemensamma utrymmen. Kom ihåg att släcka ljuset efter besöket.

## Garageplats

Under A- och B-huset finns garageplatser samt en mindre uteparkering till höger bakom A-huset med uthyrningsplatser. Ingen parkering ingår till lägenheterna utan boende måste ställa sig i hyreskö genom förvaltningen. Under väntetiden ombesörjer boende själva med parkeringslösning.

*Hyreskostnaden är 500kr per månad (2022 års nivå) för garageplats med en årlig höjning på 2%, utomhus är hyreskostnaden 250kr per månad (2022 års nivå) med en årlig höjning på 2%.*

Det är inte tillåtet att förvara mer än ett fordon på den hyrda parkeringsplatsen, vilket innebär att det inte är tillåtet att parkera både bil och typ MC på samma parkeringsplats. Om detta ändå sker finns risk att den hyrda parkeringsplatsen kan komma att sägas upp. Parkeringsplatsen får endast nyttjas av boende inom föreningen och får ej "lånas" ut till någon som inte är mantalsskriven på adressen, om detta sker anses det som en 2:a handsuthyrning och parkeringsplatsen kan komma att sägas upp utan uppsägningstid.

Det är heller inte tillåtet att förvara saker som tex bilöverdrag, tvätthinkar, däck mm på den hyrda parkeringsplatsen, likaså får det ej hängas upp däckhållare, hyllor eller skåp mm på väggarna. Kom ihåg att hålla en mycket låg hastighet i garaget.

## Laddplats (garage)

Hyreskostnaden är 500kr per månad (2022 års nivå) för själva garageplatsen med en årlig höjning på 2% och för att kunna ladda så tecknar

hyrestagaren av garageplats eget laddabonnemang hos Aneo mobility.

Vid ev. fel som kan uppstå kontaktar ni alltid Aneo då det är de som äger och ansvarar för anläggningen i sin helhet.

## Gästparkering

Vid infarten till Akvarellen finns en gästparkering vid vändplanen bakom A-huset samt till vänster om garageporten som går till A-huset. Gästparkeringen är avgiftsbelagd. Parkering inom Akvarellens övriga områden är inte tillåtet.

## Laddplats på gästparkeringen

Det finns två avgiftsbelagda laddplatser för elbilar på gästparkeringen där man betalar för elförbrukningen vid laddning.

Parkering endast tillåten för el- och laddhybrider med pågående laddsession.

## Transporter inom bostadsområdet

Transporter till och från portar är tillåtna för i- och urlastning. Kör sakta inom området. Innergatorna är så kallade körbara gågator där man håller ungefär samma hastighet som när man går.

## Akvarellens kringområde

Vår gemensamma utemiljö blir ännu vackrare och trivsammare om de uppställningsplatser som är ordnade när det gäller cyklar, mopeder och bilar används. Vårda och ta hänsyn till gårdsmiljön, buskar och planteringar. Var aktsamma och skräpa inte ner. Föreningen har en trädgårdsgrupp bestående av personer som frivilligt jobbar med urnor och blommor som komplement till den inköpta trädgårdsentreprenaden.

## Passersystem

Du kommer in genom porten genom att använda din kodbricka. Mellan 20:00-06:00 använder du din personliga kod för att komma in. Man kan även använda knappsatsen och ringa upp den som ska besökas. Koden kan ändras genom att kontakta förvaltningen som via LåsTeam, administratör av passersystemet, kan ändra det telefonnummer som är inlagt i porttelefonen. Via förvaltningen kan vid behov nya brickor samt fjärrkontroll till garageporten köpas/beställas. Debitering sker via hyresavin. Trasiga inpasseringsbrickor bekostas av lägenhetsinnehavaren.

Gäster kommer in antingen genom att leta fram aktuellt namn i porttelefonens display, alternativt knappa in telefonnumret på knappsatsen. Det senare gäller speciellt efter klockan 20:00. När besökare ringer svarar du som vanligt och trycker sedan på 5:an på telefonen för att öppna porten.

## Bredband

Föreningen har tecknat gruppavtal med Telenor omfattande grundutbudet av TV-kanaler, bredband och fast IP-telefoni. Detta är inkluderat i månadsavgiften.

## Miljörum

Miljörummen finns i anslutning till garagen med ingång både utifrån och via garagen. Kodbricka krävs för att komma in utifrån eller in till garage. Soporna, som lämnas i husets miljörum, skall sorteras enligt instruktioner som finns i soprummen. Var noga att sortera avfallet rätt och placera det i avsedd behållare. Felsorterat avfall skapar lätt oreda i miljörummet samt högre kostnader för föreningen. Det är inte tillåtet att lägga sopor eller avfall vid sidan av miljörummens befintliga kärl. Sopsortering är en nödvändighet för en långsiktig hållbar miljö och gemensam trivsel.

## Följande får inte kastas i våra miljörum

Saknas det kärl för det som skall kastas får det inte lämnas i miljörummet.

Nedanstående får ej placeras i något av Brf Akvarellens miljörum:

- Grovsopor som är skrymmande, exempelvis möbler, pallar, garderober, madrasser, cyklar m.m.
- Vitvaror, kyl, frys, spis, diskmaskin, torktumlare m.m.
- Byggavfall, rivningsavfall, skåpstommar, luckor, dörrar, gamla golv mm.
- Miljöfarligt avfall, exempelvis nagellack, hårspray, färg-, lim- och lackrester, lösningsmedel, bekämpningsmedel, kvicksilvertermometer, sprayflaskor m.m.
- Bilbatteri, moped- och MC-batterier, batterier till elverktyg.

## Miljörum A2

I soprummet till vänster om garageporten i A-huset kan mindre grovsopor samt trädgårdsavfall, el-artiklar, batterier och lysrör slängas.

## Grovsopor

Grovsopor, möbler, köksinredning, garderober och dylikt är så stort att det ska lämnas till någon av SRV:s återvinningscentraler. (*Skyttbrink, Himmelsbodavägen är närmsta återvinningscentral*). Enligt SRV och deras riktlinjer krävs Svenskt körkort för att komma in på återvinningscentralen. Inpassering med körkort gäller alla som är folkbokförda i någon av SRVs ägarkommuner (Huddinge, Haninge, Botkyrka, Nynäshamn och Salem). Saknar du Svenskt körkort kan du ansöka om ett passerkort via deras hemsida eller kontakta SRV för mer info.

# Verksamheter i föreningen

## Förskolan

I A-huset finns föräldrakooperativet Timotej och småbarnsavdelningen Smultronet. Dessa är så kallade Montessoriförskolor.

## Restaurangen

I A-huset finns restaurang NamNam India. Restaurangen kan även utnyttjas som festvåning, bokas via restaurangen.

## Fotvård

Medicinsk fotvård finns vid entrén till restaurangen.

## Sångpedagog

Bredvid fotvården finns det en sångpedagog.

## Säkerhet

Det är trist med inbrott och skadegörelse! Därför måste vi hjälpas åt att hålla uppsikt över alla gemensamma utrymmen. Vi måste se till att portar och alla dörrar till källare- förråd- cykelrum och garage är ordentligt låsta. Om du upptäcker ett trasigt lås, gör en felanmälan till förvaltningen, telefonnummer finns anslaget i entréerna samt på föreningens hemsida. Ett sätt att förhindra inbrott i lägenheten är att lära känna sina grannar. Då blir vi fler som håller ett vakande öga! Kontakta grannsamverkansombud för att få ytterligare tips, telefonnummer finns på porttavlan. Ge inte tjuven en chans.

## Katter och hundar

Katter och hundar måste hållas under uppsikt så att de inte stör eller förorenar inom området, till exempel i barnens sandlåda, på gångvägar eller gräsmattor. Det är en självklarhet, för att alla ska

trivas, att hålla rent efter sina djur. I övrigt gäller Botkyrka kommuns bestämmelser. Där finns bland annat följande att läsa:

§ 15 Hundar skall hållas kopplade inom namngivna, tätbebyggda kommundelar bland annat Tullinge samt delar av Lida Friluftsgård m.m. När en hund inte hålls kopplad skall den ha halsband på sig med ägarens namn, adress och telefonnummer.

§ 16 Föroreningar efter hundar skall plockas upp inom samtliga områden där kopplingstvång enligt § 15 råder.

Om du har frågor i detta ämne kan du kontakta kommunens tekniska förvaltning.

## Brevlåda till styrelsen

För skrivelser till styrelsen finns brevlåda till vänster om port 15, vid expeditionen. Adress till föreningens elektroniska brevlåda är [styrelsen@brfakvarellen.se](mailto:styrelsen@brfakvarellen.se)

## Gästlägenheten/ övernattningsrum

Föreningen har en gästlägenhet som finns i korridoren mellan port 21 och 23. Lägenheten är på 33 kvm med sovplats för 4 personer, pentry, wc och dusch. Vid besök av släkt och vänner kan lägenheten hyras för en tid av maximalt en vecka. Lägenheten bokas på hemsidan eller genom fastighetsskötaren på expeditionstid. Nyckeln erhålls genom att i god tid kontakta förvaltningen eller besöka fastighetskontoret på expeditionstid. Husdjur är inte tillåtna att vistas i gästlägenheten, likaså är det rökfritt som gäller.

## Felanmälan

Felanmälan under kontorstid ska göras till förvaltningen, kontaktuppgifter finns anslaget på

föreningens hemsida samt porttavlorna vid respektive entré. Uppgifter av mer akut karaktär på icke kontorstid finns också anslaget på hemsida eller porttavla.

Jourutryckning är dyrt varför du bör överväga om ärendet kan hanteras under ordinarie kontorstid.

## Övrigt

Vid varje entré finns en anslagstavla där meddelanden om olika aktiviteter kan anslås. Anslagstavlorna skall inte användas för extern kommersiell annonsering.

## Fritid i Akvarellen

För de olika fritidsaktiviteterna finns det kontaktpersoner, se anslag på hemsidan eller i porttavlorna.

## Boule

Vid intresse för att återigen starta upp denna aktivitet kontakta fritidskommittén.

## Yoga

En gång i veckan hålls en yogaklass i pingisrummet i anslutning till träningslokalen. Anmälan behövs inte, inte heller någon tidigare erfarenhet av yoga. Egen yogamatta (eller liggunderlag) medtages. Mer information på hemsidan.

## Vattengympa

En gång i veckan anordnar fritidskommittén vattengympa i simhallen, anmäl dig till fritidskommittén om du är intresserad av att delta. Mer information på hemsidan.

## Grillning

Lägenheter med terrass (*balkong*) eller uteplats får använda el- och gasolgrill, dock ej kolgrill av brandsäkerhetsskäl.

På en öppen terrass eller uteplats får behållarstorlek P11 (Max 30 Liter) förvaras. Om man vill kan behållarna förvaras i ett ventilerat plåtskåp för att skydda dem från väder och vind. För en inglasad Terrass (*balkong*) gäller samma regler som inomhus. Det innebär att gasbehållare med volym högs 5 liter får förvaras där. Vid gasolgrillning på inglasad terrass tillse att utrymmet är välventilerat så god luftgenomströmning sker för att undvika kolmonoxidförgiftning.

För kolgrillning finns det två grillar på kullen vid flaggstången samt en grill vid gaveln vid 22:ans entré. Under sommaren finns där även bord och bänkar.

Förvaring av gasolbehållare i vinds- källarförråd och flerbilsgarage är förbjudet enligt myndighetsbeslut.

## Lekplats

Föreningen har en lekplats inom området, föreningen ansvarar även för övriga lekredskap som finns installerade inom bostadsområdet och skall ombesörja årlig besiktning av samtlig lekutrustning inom bostadsområdet. Däremellan sker en löpande tillsyn.

## Fritidsanläggning

### Kodbricka

Du har tillgång till fritidsanläggningen genom din lägenhetsbricka. Det krävs pinkod för att komma in. Kodbrickan är personlig och får inte överlåtas till någon annan.

### Träningshall

I träningshallen finns diverse utrustning, både fasta och lösa redskap. Plocka alltid i ordning redskapen efter träningen. Ställ inte ner någon privat utrustning.

## Bordtennis

Bordtennisbord finns i fritidsanläggningen. Racket och boll håller man med själv.

## Bastu

Det finns två bastu- och duschrum. Ett för herrar och ett för damer. I bastun ska inte baddräkt eller badbyxor användas. Medtag egen handduk att sitta på. Glas får ej förekomma i bastun. Tänk på att bara hålla lite vatten åt gången på bastuaggregatet.

## Badet

Tvättning är obligatoriskt före pool- och bastubad! Tvätta håret eller använd badmössa. För att undvika olyckor, spring inte i duschrummet eller badhallen. Skrapa undan vattnet på golvet i dusch- och omklädningsrummet som avslutning. Fritidskommittén anordnar vattengymna i simhallen.

## Utlåning av möbler

Föreningen har köpt in hopfällbara bord, enkla stapelbara stolar och barnstolar som du kan låna när du har fest eller av någon annan anledning behöver extra möbler. Om du vill veta mer om utlåning av dessa, kontakta fritidskommittén.

## Festlokal/Rottingrummet

Rottingrummet, inklusive ett litet kök med köksutrustning, har gjorts i ordning till festlokal som medlemmar kan hyra vid behov. Nyckel till porslin kvitteras ut hos fastighetsskötaren på expeditionstid. Bokning sker på hemsidan eller genom fastighetsskötaren på expeditionstid. Kostnad 100 SEK.

Den som har bokat festlokalen ansvarar för:

- att dörrar och fönster är låsta när festlokalen lämnas.
- att glas, flaskor och övrigt porslin endast används i festlokalen.
- eventuella skador som uppkommer i festlokalen.

- att festlokalen lämnas hel och ren efter hyrestiden.
- att ljudnivån sänks efter klockan 23:00.
- att gallerdörren in till träningslokalerna ska låsas 21:30 för att förebygga falsklarm samt se till att den är upplåst till kl. 06:00 dagen efter.

Festlokalen skall vara städad och återställd i ursprungligt skick när man lämnar lokalen. Rottingrummet kan även användas för möten, studier, Tv-tittande, kontemplation och andra ändamål. Rummet står öppet om det ej är bokat.

Utanför hallen finns en bokhylla för boklån.

## Regler för fritidsanläggningen

1. Fritidsanläggningen är öppen mellan klockan 06:00 och 21:30, därefter är anläggningen larmad med uttryckning av föreningen anlitat bevakningsbolag. Vid utlösande av larm kan larmutryckning komma att debiteras. Under städning kan anläggningen delvis vara avstängd. Tiderna för städning anges på anläggningens anslagstavla. Respektera dessa tider så att städningen lättare kan utföras.
2. Fritidsanläggningen är öppen till klockan 20:30. Därefter får man disponera lokalen i ytterligare en timme. Träningsredskapen skall efter användandet placeras på avsedda platser. Använd gummiskrapan i duschutrymmet och omklädningsrummet efter bastu och bad. I bastun skall sittunderlag användas.
3. Fritidsanläggningen skall utrymmas senast klockan 21:30.
4. Ytterskor tas av vid entrén.
5. Det är absolut förbjudet att medföra glas in i fritidsanläggningen. Undantag gäller i Rottingrummet.
6. öl eller läsk i plast, burk eller i pappersmuggar kan användas i bastun eller i omklädningsrummet. **Använd absolut inte glas.** Det är förenat med mycket stora

kostnader att sanera simhallen efter krossat glas, risken för personskada inte att förglömma.

7. Som boende i Akvarellen är man ansvarig för medföljande barn, barnbarn och andra eventuella gäster som medföljer. Barn under 12 år får inte vara i lokalerna utan att en vuxen är med. Ungdomar 12-18 år får endast ha en kamrat med i anläggningen.
8. Släpp aldrig in andra än egna gäster till fritidsanläggningen. Kodbrickan får inte lånas ut till någon icke boende i Akvarellen.
9. Det är bara i Rottingrummet som ljuset inte släcks automatiskt så kom ihåg att släcka efter användning.
10. Rottingrummet utlånas genom bokning på hemsidan eller fastighetskötarens på expeditionstid.

För fritidsanläggningen har alla boende ansvar.

Låt oss hjälpas åt att vårda vår fina fritidsanläggning

## Det inre underhållsansvaret

Texten utgår från reglerna i 2023 års normalstadgar för HSB Brf Akvarellen i Tullinge

I en bostadsrättsförening gäller i stora drag att bostadsrättshavaren ansvarar för det inre underhållet av den egna bostaden medan bostadsrättsföreningen ansvarar för resten.

Detta gäller även uteplatser, förråd och dylikt om sådant ingår i upplåtelsen. Eftersom gränsdragningen ibland kan vara svår att göra har här gjorts en mera detaljerad genomgång av de komponenter i bostaden som behöver underhållas. Det ska dock poängteras att det som behandlas i denna text är ansvarsfördelningen vid normalt underhåll och reparation.

Ansvarsfördelningen kan bli annorlunda när det är fråga om reparationer efter skada.

Vad gäller underhållsansvaret för utrustning, installationer m.m. som tillförs bostaden utöver grundstandard genom tillval vid inflyttningen eller senare är huvudprincipen den att detta ansvar åligger bostadsrättshavaren.

De grundläggande reglerna för ansvaret fördelas mellan bostadsrättsföreningen och bostadsrättshavaren finns i 7:de kapitlet bostadsrättslagen och i föreningens stadgar.

Innebörden av bostadsrättshavarens underhållsskyldighet är att ägaren dels ska utföra de reparationer som behövs, dels svara för kostnader för åtgärderna. Bostadsrättshavaren är alltså skyldig att på egen bekostnad ombesörja tapetsering, målning och andra reparationer så att lägenheten hålls i gott skick. Vad som är att betrakta som gott skick preciseras inte i lagen eller i bostadsrättsföreningens stadgar utan får bedömas utifrån en allmän värdering med hänsyn till husets ålder m.m.

Som framgår av stadgarna, svarar föreningen - bortsett från målning - för underhåll av vattenburna radiatorer. Föreningen ansvarar även för de dolda anordningar för avlopp, värme, elektricitet, ventilation och vatten som den har försett lägenheten med.

Reparationer efter brand eller vattenlednings-skada svarar bostadsrättshavaren för endast om skadan uppkommit genom eget vållande, vårdslöshet eller försummelse av någon som hör till ägarens hushåll eller gästar honom. Samma ansvar har bostadsrättshavaren för någon som den inrymt i sin lägenhet eller för någon som där utfört arbeten för ägarens räkning.

I fråga om brandskada som bostadsrättshavaren själv inte vållat gäller ansvaret endast om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn som bostadsrättshavare borde iaktta. I denna vägledning har angivits att bostadsrättshavaren ansvarar för ytskikten. Det

gäller även för tätskiktet i badrummet, det vill säga under kaklet. Det ska observeras att bostadsrättshavaren enligt stadgarna ansvarar för golv, väggar och tak i övrigt i lägenheten. Någon begränsning till ytskiktet finns således inte i stadgetexten.

Vid ombyggnad av badrum skall GVK:s 1 branschregler för tätskikt i våtrum följas! Vid byte av befintligt kakel måste väggstommen kompletteras så att max 30 cm erhålles mellan reglarna och att gipsplattor utbytes mot nu

godkänd väggplatta. Badrumsarbeten skall utföras av certifierat företag. Kontakta styrelsen eller förvaltaren inför större våtrumsarbeten, samt vid sänkning av badrumstak.

Fördelning i listan nedan gäller för egendom som föreningen har försett lägenheten med. Bostadsrättshavaren svarar alltid för egna installationer och sådant som tidigare lägenhetsinnehavare låtit installera.

| <b>BYGGDEL</b>  | <b>Brf:s ANSVAR</b> | <b>Brh:s ANSVAR</b> | <b>ANMÄRKNING</b>   |
|---|---------------------|---------------------|---|
| <b>VÄGGAR I LÄGENHET</b>  |                     |                     |   |
| Lägenhetsavskiljande och bärande vägg   | X                   |                     |   |
| Icke bärande innervägg  |                     | X                   | Får ej rivras eller flyttas utan skriftligt medgivande från styrelsen.  |
| <b>GOLV</b>   |                     |                     |   |
| Ytskikt på golv inkl underliggande behandling som krävs för att anbringa ytskiktet.   |                     | X                   |   |
| <b>INNERTAK I LÄGENHET</b>  |                     |                     |   |
| Innertak inkl underliggande behandling som krävs för att anbringa ytskiktet   |                     | X                   | Till exempel puts och stuckatur   |
| <b>DÖRRAR</b>   |                     |                     |   |
| Ytterdörr inkl ytbehandling, lister, foder, karm, tätningslister, lås inkl låscylinder, låskista, beslag, nycklar, handtag, ringklocka, brevinkast och namnskytt m.m. |                     | X                   | Vid byte av dörr gäller färgkod Mahogny samt att gällande normer (år 2024) för ljud och brandklassning ska uppfyllas:<br>Brand I 30<br>Ljud 35 dB |
| Innerdörrar, karm och tröskel   |                     | X                   |   |
| <b>FÖNSTER OCH FÖNSTERDÖRR M.M</b>  |                     |                     |   |
| Karm och båge   | X                   |                     |   |
| Yttre målning   | X                   |                     |   |
| Glas, spröjsar och kitt   |                     | X                   |   |
| Beslag, spanjolett, handtag, gångjärn, tätningslister m.m.  |                     | X                   | Gäller även skjutdörr inklusive tillhörande hjul  |
| Inre målning samt mellan bågarna  |                     | X                   |   |
| <b>VVS ARTIKLAR M.M</b>   |                     |                     |   |
| Golvbrunn   |                     | X                   | Brf ansvarar för rensning av avloppsledning från och med stamledningen. Brh svarar för rensning av golvbrunn.                                     |
| Klämring  |                     | X                   |   |



|  |   |   |  |
|--|---|---|--|
| Tvättställ, blandare, vattenlås, avstängningsventil, bottenventil, packningar, badkar, duschkabin och duschslang, WC-stol. |   | X | Packningar och bottenventil i WC bytes av Brf efter gjord felanmälan.<br><br>Vid byte av WC-stol skall Gustavsberg, IDO eller IFO väljas.                |
| Tvättmaskin, torktumlare, torkskåp och tvättbänk   |   | X |  |
| Kall- och varmvattenledningar inkl armatur   |   | X | Till de delar som är synliga i lägenheten och bara försörjer den egna lägenheten.  |
| <b>VENTILATION OCH VÄRME</b>   |   |   |  |
| Ventilationskanaler samt köksfläkt och spiskåpa som utgör del av husets ventilationssystem                                 | X |   | Det är inte tillåtet att installera motordrivna fläktar.   |
| Värmesensor i lägenhet ( <i>monterad i hallen</i> )  | X |   | Om sensorn försvinner eller tas bort blir du som lägenhetsinnehavare ersättningsskyldig mot föreningen till ett belopp om 900kr ( <i>2024 års nivå</i> ) |
| Frånluftsdon   |   | X |  |
| Tillluftsdon, spaltventil  |   | X |  |
| Tilluftsfiler samt filter till köksfläkt   |   | X | Filter bör bytas minst var 3:e år, filter erhålles från expeditionen.  |
| Vattenburen radiator, golvvärme, handdukstork, värmeledning, ventil samt termostat.  | X |   | Målning svarar bostadsrättshavaren för, liksom för "motionering" av termostatnål   |
| Elektrisk radiator, golvvärme och handdukstork.  |   | X |  |
| Elektriskt element i badrum  |   | X |  |
| <b>KÖKSUTRUSTNING</b>  |   |   |  |
| Diskmaskin, diskbänk, kyl och frys, spis och värmeugn  |   | X |  |
| <b>EL-ARTIKLAR</b>   |   |   |  |
| Säkringsskåp och elledningar i lägenheten  |   | X | Till de delar som är synliga i lägenheten och bara försörjer den egna lägenheten   |
| Belysningsarmatur, eluttag, strömbrytare och jordfelsbrytare   |   | X |  |
| Byte av säkring  |   | X | I lägenheten och tillhörande utrymmen, huvudsäkring bytes av Brf   |
| <b>FÖRRÅD, GEMENSAMMA UTRYMMEN M.M</b>   |   |   |  |
| Gemensamma utrymmen  | X |   |  |
| Förråd upplåtet med bostadsrätt och liknande utrymmen tillhörande lägenhet   |   | X | Samma regler som för underhåll av lägenheten   |
| Garage upplåtet med hyresrätt  | X |   |  |
| <b>MARK, UTEPLATS M.M</b>  |   |   |  |
| Underhåll av mark som inte är upplåten med bostadsrätt   | X |   | Om inte annat reglerats i nyttjanderättsavtal med bostadsrättshavaren  |

|   |   |   |   |
|---|---|---|---|
| Underhåll av mark som är upplåten med bostadsrätt                       |   | X | Samma regler som för underhåll i lägenheten. Skall följa föreningens instruktioner om skötsel   |
| Snöskottning och renhållning  |   | X | Gäller till exempel terrass ( <i>balkong</i> ), altan eller uteplats  |
| Avrinningen av dagvatten från terrass eller balkong                     |   | X | Se till att hängrännan, lövsil och avlopp är rent från skräp  |
| <b>TERRASS, BALKONG OCH ALTAN</b>                                       |   |   |   |
| Målning av balkongtak, sida och utsida av balkonglåda (fasadsida)       | X |   |   |
| Ytbehandling av balkonggolv samt insida av balkonglåda mot egna balkong |   | X | Ytbehandling och målning utföres enligt föreningens instruktioner. Se till att det är tätt mellan betong och skvallerrör. Vid läckage täta med silikon före målning |
| Målning av balkongsida och fasadpanel mot lägenheten                    |   | X | Målning utföres med färg som föreningen tillhandahåller   |
| Odlingslåda   |   | X | För terrasslägenhet gäller att BRH ansvarar för jord och växter medan BRF svarar för låda av betong   |
| Glas på inglasad balkong  |   | X | Som bostadsrättshavaren har försett lägenheten med eller som tidigare lägenhetsinnehavare låtit installera.   |
| <b>ÖVRIGT</b>   |   |   |   |
| Inredningssnickerier, socklar, foder och lister                         |   | X |   |
| Kryddställ, badrumsskåp, klädhylla och annan fast inredning             |   | X |   |
| Torkställning i badrum  |   | X |   |
| Anordning för informationsöverföring (bredband )                        |   | X | Till de delar som är synliga i lägenheten och bara försörjer den egna lägenheten  |
| Brandvarnare  |   | X | Byt batteri vid behov   |
| Porttelefon   | X |   | Brh svarar för mottagande telefon   |
| Central- TV- ledning och uttag  | X |   | Vid ombyggnad får ledningen och uttagen ej flyttas utan samråd med Brf  |