

Att bo i BRF Lyckebo



Till Dig som bor eller är på väg in i vår förening!

Ett bostadsområde är ett samhälle i miniatyr och precis som i samhället regleras de inbördes förhållandena av skrivna och oskrivna lagar som måste respekteras om ordning och trevnad ska bestå.

Denna skrift är till som stöd och råd för dig som bor i BRF Lyckebo.

I föreningen gäller vissa gemensamma regler och normer. Dessa skall vi alla följa för allas trevnad. Lägger man dessutom till lite sunt förnuft blir resultatet vad vi alla strävar efter - en trivsamt och väl fungerande boendemiljö.

Innehåll

STORVRETA FÖRR	3
BRF LYCKEBO, FAKTA	4
STYRELSE OCH ÖVRIGA FUNKTIONÄRER	4
BOVÄRDAR	4
SÅ HÄR FUNGERAR VÅR BOSTADSRÄTTSFÖRENING.....	5
GEMENSAMT UTRYMME	6
ALLMÄNT OM LÅN / UTHYRNING AV LOKAL.....	6
STORA KVARTERSGÅRDEN, HIMMELSVÄGEN 25	7
<i>Bastu och solarium</i>	7
<i>Samlingslokal</i>	7
<i>Tvättstugor</i>	7
<i>Handikappanpassad toalett finns i entréhallen i storakvartersgården</i>	7
CYKELFÖRRÅD	7
STADGAR OCH ORDNINGSGREGLER	8
ALLMÄNT:	8
TRAPPUPPGÅNGARNA	8
<i>Huvudsäkring</i>	8
SOPOR OCH AVFALL	8
<i>Grovavfall</i>	8
<i>Hushållsavfall - Källsortering</i>	8
HUSDJUR.....	9
PARKERING	9
<i>Gästparkeringen</i>	9
<i>Generellt parkeringsförbud</i>	9
FORDONSTRAFIK PÅ GÅRDARNA	9
REGLER OCH RIKTLINJER FÖR FÖRÄNDRINGAR	10
<i>Inomhus</i>	10
<i>Utomhus</i>	10
<i>Parabolantenner, regler</i>	11
FLÄKTSYSTEM- VÄRMEÅTERVINNING - VENTILATION.....	12
<i>Underhåll / egetarbete</i>	12
ANSVAR VID SKADOR, VEM BEKOSTAR VAD AV UNDERHÅLLET?	12
<i>Föreningensfastighetsförsäkring</i>	12
<i>Bostadsrättsförsäkring</i>	12
HYRA UT LÄGENHETEN I ANDRAHAND.....	13

Storvreta förr

För 70 år sedan, år 1929, såg Storvreta helt annorlunda ut. Här fanns då 5 lantbruk. Dessa var belägna där lågstadieskolan idag ligger (uthusen finns kvar), ett låg där den s.k. "Snusdosan" är belägen idag, ett där Storvreta IK har sitt kansli, ett låg på Jan-Eriks väg och det som idag benämns Kättners gårde, där hade lantbrukare Kättner sitt jordbruk.

Här fanns 2 snickerifabriker, 2 affärer, ett pensionat, järnvägsstation. Post fanns här också och den var inrymd i en affär (fd Petterssons).

Det låg en skola där det idag ligger ett daghem vid Jan-Eriks väg, där fanns årsklasserna 1 - 6. En skola fanns det också vid Fullerö (Trekanten).

För dem som hade lantbruk i Storvreta på den tiden gällde att varje morgon och kväll mota sin boskap genom samhället upp till den sk "skogs-grinden" som var belägen vid det som idag är Idrottsplats.

Idrottsplatsen byggdes upp tack var att en lantbrukare skänkte marken till Storvretaborna som själva fick bygga sin idrottsplats. Alla fick hjälpa till för att få den i ordning.

Det fanns också 2 frikyrkor här, Missions- och Baptistkyrkor.

En rävfarm fanns också i samhällets utkant.

På 20-talet fanns ingen bro utan endast en spång över Fyrisån. Den första riktiga bron, av trä, byggdes 1925 - 30 av militären. Den bro som finns idag är den tredje bron.

Det fanns 2 taxirörelser i samhället, men det ordinarie färdmedlet var tåg. På sommarerna cyklade de som kunde till "sta´n".



Mer information om Storvreta förr kan man få på Storvretabiblioteket eller via Hembygdsföreningen i Storvreta.

BRF Lyckebo, fakta

Området byggdes 1981 - 1982.

Inflyttningen påbörjades i augusti 1982 och kring jul samma år var hela området inflyttningsklart.

Området har 54 bostadsrätter fördelat på

18 st 2-rumslägenheter

18 st 3-rumslägenheter

18 st 4-rumslägenheter

- Kvartersgård; med bl a tvättstugor, solarium och bastu, en mindre med samlingslokal och pentry.
- Två lekplatser med lekredskap av olika typer.
- Grönyta; en stor gräsplan.
- Pulkabacke; belyst under vinterkvällar.

Adress: Himmelsvägen 25, 743 35 Storvreta
Vicevärdsexpedition Himmelsvägen 25, tfn/fax 018-31 59 79
Firma: Bostadsrättsföreningen Lyckebo i Storvreta
Organisationsnummer: 716401-2671
Fastighetsbeteckning: Fullerö 34:1
Websida: www.lyckebo.se

Styrelse och övriga funktionärer

Se särskild förteckning. Denna finns vanligen anslagen på föreningens anslagstavlor och i periodiskt utsända INFO-blad eller på föreningens hemsida www.lyckebo.se.

Bovärddar

Ett system med bovärdar fungerar i föreningen. Det innebär att dessa personer är kontaktpersoner för de boende mot föreningen områdesvis. Dessa personer har till uppgift att lämna ut nycklar till bokade lokaler, ta emot synpunkter och vara till stöd vid eventuella praktiska problem inom föreningen vid de tillfällen då inte vicevärderna är tillgängliga.

Se föreningens INFO-blad eller anslagstavlor samt hemsida för namn på aktuella bovärdar.

Så här fungerar vår bostadsrättsförening

Fastigheten Lyckebo - marken och husen - ägs av bostadsrättsföreningen Lyckebo. En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där varje bostadsrättshavare äger en andel. Som bostadsrättshavare äger man inte sin lägenhet men man äger rätten att bo där.

Bostadsrättsföreningen är en demokratiskt uppbyggd organisation. Bostadsrättsföreningens högsta beslutande organ är föreningsstämman (årsmötet) där alla bostadsrättshavare har en röst. Kallelse till stämman lämnas i medlems brevlåda i god tid före årsmötet.

Varje medlem bör se det som sin skyldighet att närvara på årsmötet.

Vid årsstämman väljs bostadsrättsföreningens styrelse. Ledamot väljs för två år. Styrelsen ansvarar för bostadsrättsföreningens verksamhet, bl.a. budget och bokslut. Styrelsen utser en vicevärd som verkställer styrelsens beslut.

Föreningens verksamhet styrs av lagar och förordningar:

- Föreningens stadgar (finns tillgängliga på hemsidan)
- Bostadsrättslagen
- Lagen om ekonomiska föreningar

Styrelsen informerar kontinuerligt de boende om vad som sker i föreningen genom bl.a. det s.k. INFO-bladet som utges några gånger per år. I INFO-bladet kan även de boende själva komma till tals med inlägg och radannonser, kontakta bovärd eller funktionär i styrelsen. På websidan www.lyckebo.se finns alltid den senaste informationen.

Gemensamt utrymme

Allmänt om lån / uthyrning av lokal

När du tar lokalen/utrustningen i användande skall du kontrollera att inget saknas eller är trasigt. Är så dock fallet skall du kontakta den bovärd som har kvitterat ut nycklarna från och anmäla detta. Du blir annars ersättningskyldig för saknad/trasig utrustning eller åverkan på lokalerna eftersom bovärderna gör en besiktning efter uthyrningen. Hyran är 50kr för lokalen. Hyran för lokalen samt kök 100kr/dygn.

Den som lånat/hyrt lokal är skyldig att noggrant städa efter sig:

- Sopa golv
- Våttorka golv
- Tömma papperskorgar
- Torka av nedsmutsade ytor
- Återställa möbler och porslin etc. på för därför avsedda platser

Den som lånar lokalen står själv för städmaterial.

Så här gör du:

Lokal bokas på teckningslista i stora kvartersgården. Nyckel eller nyckelbricka hämtas efter överenskommelse hos någon av bovärdarna. Tag kontakt minst några dagar i förväg för du skall inte räkna med att kontaktpersonerna alltid är hemma. I samband med utlämningen får Du kvittera nyckeln skriftligen. Lokalen i stora kvartersgården har elektroniskt lås.

Områden för bovärdarna:

Norrgården: *Himmelsv 15-23.*

Nedre området: *Himmelsv25-33.*

Vilka bovärdarna är anges även i bl.a. föreningens INFO-blad samt hemsida.

Det är naturligtvis fullständigt rökförbud i lokalerna!

Husdjur får inte vistas i lokalerna.

Stora kvartersegården, Himmelsvägen 25

Bastu och solarium

Tid bokas på anslagstavlan utanför (i entréhallen vid tvättstugorna). Dörren låses upp m.h.a. nyckelbrickan. För de som inte har en nyckelbricka (de boende i rad- och kedjehusen) kan nyckel lösas ut mot en depositionsavgift på vicevärdsexpeditionen. Bokningslistan avser både bastun och solariet. Speciella anvisningar för solariet finns anslagna vid anslagstavlan vid bokningslistan. Observera att det på väggen i lokalen finns en timerströmbrytare för igångsättande av en fläkt. Den är viktigt att den aktiveras för att undvika fuktskador.

Samlingslokal

Samlingslokalen får även användas vid privata sammankomster. Lokalen är dock inte avsedd för övernattnig. Observera att det på väggen i lokalen finns en timerströmbrytare för igångsättande av en fläkt. Den är viktigt att den aktiveras för att undvika fuktskador och förbättra luftkvaliteten. Rummen och köket skall städas och använda köksredskap och porslin diskas. Allt skall återställas till sitt rätta skick. I köket finns en inventarielista som kontrolleras efter varje användningstillfälle.

Tvättstugor

Det finns 2 tvättstugor i Stora Kvartersegården.

I vardera tvättstugan finns 2 tvättmaskiner, centrifug, torktumlare, torkskåp, mangel, strykbräda o.s.v. I tvättstugan närmast entrén finns en större maskin, för matt- och grovtvätt.

Tid bokas på den elektroniska bokningstavlan utanför tvättstugorna. Instruktioner till bokningssystemet finns anslagna utanför tvättstugorna.

För åtkomst till tvättstugorna krävs en elektronisk nyckelbricka. Boende i flerfamiljs-husen betalar ingen årsavgift. En avgift på 300 kr tas ut vid förlust av elektronisk nyckelbricka.

OBS! Den som använder tvättstugan skall göra rent i lokalen efter avslutad tvätt.

Handikappanpassad toalett finns i entréhallen i stora kvartersegården.
erksamhet som sömnadskurser, läsecirklar.

Cykelförråd

I anslutning till norra soprummet finns cykelförråd för boende på Himmelsvägen 15- 19. För boende på Himmelsvägen 21 - 33 finns cykelförråd vid garagen, södra soprummet.

Stadgar och ordningsregler

Föreningens stadgar finns att tillgå på hemsidan. Du kan även kontakta din bovärd för ett exemplar.

Utöver de regler dessa innehåller gäller dessa följande:

Allmänt:

Bostadsrätten med tillhörande utrymmen samt föreningens egendom i övrigt skall vårdas och begagnas med aktsamhet.

Trappuppgångarna

För trappuppgångarna gäller följande

- innanför gul tejpmarkering under trappan får uppställas barnvagn, samt hjälpmedel för rörelsehindrade. Den som använder detta utrymme skall själv sköta städningen av detsamma.
- Cyklar får under inga omständigheter förvaras i trappuppgångarna!
- Trappstädningen sker 1 gång per vecka på nedre våningsplanet och varannan vecka på övre våningsplanet. I övrigt får medlemmarna själva komma överens om i vilken utsträckning man själva håller efter golven.
 - Golvytorna skall hållas fria för att underlätta trappstädningen.
 - Hjälp till att hålla trappuppgångarna rena och snygga!
 - Rök ej när du går i trappuppgången!
 - Trappuppgångarna är ingen lekstuga!
 - Brännbart material får inte ställas i trappuppgångarna enligt brandmyndigheterna.

Huvudsäkring

I elskåpen på bottenplanen finns säkringar för utbyte av huvudsäkring om den skulle gå slut. Nyckel finns på vicevärdsexpeditionen. Nyckeln är märkt UME.

Sopor och avfall

Grovavfall

Övrigt hänvisas till kommunens återvinningscentral på Ärentunavägen, vid brandstationen i Storvreta.

Hushållsavfall - Källsortering

Vi boende i vår förening källsorterar vårt avfall sedan 1997. Soprummen i föreningen har inretts med olika kärl för de olika fraktionerna.

Husdjur

För hundägare gäller regler enligt Uppsala kommuns ordningsstadga.

Håll Din hund under sådan uppsikt att den inte oroar eller skrämmer andra.

Det innebär att du inte skall ha din hund ute utan tillsyn. Många gånger har klagomål inkommit till styrelsen om skällande och ylande hundar som stör friden.

Styrelsen får ständigt klagomål från medlemmar med anledning av lösspringande katter. Föreningen kostar varje år på ny sand i sandlådorna då dessa har använts som kattolett. Ett annat stort problem är att altaner och blomrabbatter används som toalett av katter, vilket ger en oerhörd stank i synnerhet när det är soligt och varmt. Du som är kattägare skall se till att din katt inte orsakar olägenheter.

Parkering

För boende i föreningen finns garage och parkeringsplatser att hyra. Kontakta vicevärden om detta.

Gästparkeringen

Det finns avsatt ett antal gästparkeringar vid varje parkeringsplatsområde. Dessa administreras av parkeringsbolaget Q-park som har parkeringsautomater vid parkeringsplatserna. Parkeringsavgiften hålls medvetet så låg att den inte skall vara en belastning vid korttidsuppställning.

Generellt parkeringsförbud

Generellt parkeringsförbud gäller för övrigt inom hela området. Föreningen har avtal med ett parkeringsbolag som övervakar parkeringen och tar ut kontrollavgift av de som parkerar i strid med bestämmelserna.

Fordonstrafik på gårdarna

För att skydda och för att även skapa en lugnare tillvaro för samtliga boende gäller följande trafikföreskrifter för bostadsområdet:

Motorfordonstrafik och parkering förbjuden på annat än anvisade platser.

Bestämmelse gäller alla boende och besökande.

Undantag från regeln:

alla utryckningsfordon, läkartjänst, samt fordon för servicearbeten i fastigheterna vid transport av sjuk vid transport till läkare eller sjukhus och andra därmed jämförliga trängande fall, ex vis transport av rörelsehindrad person

vid in- eller utflyttning eller då någon skall transportera tyngre föremål till eller från lägenheten.

Parkeringsförbud råder också efter hela Himmelsvägen enligt skyltar.

Regler och riktlinjer för förändringar

Inomhus

Redan vid planerande av större förändringar skall styrelsen kontaktas.

Styrelsebeslut krävs om medlem önskar:

- ta bort eller sätta upp väggar
- bygga till på vinden (rad- och kedjehusen)
- dra om exempelvis vattenledningar
- dra om el-ledningar

Utomhus

Boende på nedre botten, om så önskas, själva tahand om en del av gräsytan kring uteplatsen. Den boende ansvarar då för att ytan hålls i fint skick, med klippning av gräs, häck och buskar.

Staket eller häck får sättas upp max 5 meter från husväggen. Staket eller häck får inte gå intill grannes fönster.

De uteplatser som gränsar till varandra skall ha samma typ av staket eller häck.

Staket eller häck skall vara placerade så att fastighetsskötaren kan sköta intilliggande gräsytor med sina maskiner utan att han behöver köra ut på gångvägarna.

För samtliga gäller, beträffande staket eller häckar

- häck får inte ha giftiga bär eller taggar
- staketet skall vara så utformat att barn eller djur inte kan skadas.
- För staket som är högre än 90 cm krävs byggnadslov

Föreningen har skaffat ett generellt byggnadslov enligt särskild ritning, för medlem som önskar bygga veranda.

Boende på övre plan i flerfamiljshusen får täcka hela eller halva balkongen med tak i enhetlig modell. De två längsgående bjälkarna i mitten får tas bort.

Parabolantenner, regler

Innan du får sätta upp en parabolantenn måste följande två saker vara klara:

Du måste ansöka skriftligen hos Lyckebos styrelse

I din ansökan ska det finnas en ritning som visar hur du vill montera antennen. Det får bara finnas en (1) parabolantenn per lägenhet. Din antenn får bara monteras på din egen balkong eller uteplats. Antennen eller någon del av dess tillbehör får inte hänga ut över någon allmän plats som till exempel en gångbana eller en lekplats. Antennen får inte störa eller skymma sikten för dina grannar. Antennen ska vara fackmannamässigt uppsatt!

Du måste ha fått din ansökan godkänd av styrelsen

När din ansökan blivit godkänd av Lyckebos styrelse gäller den för dig. När du säljer eller överlåter din lägenhet slutar också dit tillstånd att gälla och den nya bostadsrättshavaren måste lämna in en egen ansökan.

När dessa ovanstående punkter är klara får du montera din parabolantenn.

Här kommer några exempel på vad som kan hända efter det att du satt upp din parabolantenn:

Du säljer eller överlåter din lägenhet:

Ditt tillstånd om parabolantennen slutar att gälla och den nya bostadsrättshavaren måste lämna in en egen ansökan om tillstånd.

Skador:

Om det har skett några skador på fastigheten måste du stå för reparationen av skadorna.

Arbete på huset:

Om något arbete på huset ska ske, till exempel en fasadrenovering, kan styrelsen begära att du tillfälligt tar ner antennen. Kostnad för nedtagning och uppsättning får du själv stå för.

Om du har satt upp antennen utan tillstånd:

Styrelsen kommer att kräva att du tar ned antennen. Om så ej sker efter uppmaningen, kommer styrelsen att se till att antennen monteras ner och du kommer att få betala för arbetet.

Om du har satt upp antennen på något annat sätt än det du fått tillstånd till:

Du kommer att uppmanas att ändra monteringen av antennen så att den blir monterad

som det stod i din ansökan. Om du inte gör ändringen gäller inte ditt tillstånd och saken kommer att hanteras som om du inte har något tillstånd för antennen.

Reglerna för parabolantennerna är inte till för att ställa till krångel för den som vill sätta upp en antenn. De är till för att förhindra att någon olycka eller skada sker genom att något faller ner på grund av felaktigt eller dåligt uppsatta antenner eller att monteringen skadar någon del av huset, balkongen eller uteplatsen.

Skadas någon av nedfallande antenn är det nämligen föreningen som fastighetsägare som är ansvarig.

Fläktsystem- värmeåtervinning - ventilation

OBS! Om det känns kallt i lägenheten / huset kontakta fastighetsskötaren! Vrid inte på termostaten till värmeåtervinningssystemet! Den energi som i så fall går åt till uppvärmning belastar hushållselen och denna kostnad får bostadsrättsinnehavaren själv betala.

Underhåll / eget arbete

För att hålla kostnaderna (och därmed "hyrorna") så låga som möjligt bör varje medlem, efter förmåga, utföra underhållsarbete själv, exempelvis

- inoljning av fönster och dörrar utomhus, ca vartannat år

Material köps in av föreningen. Den som inte klarar av att utföra arbetet själv, diskutera alternativ med vicevärden!

Ansvar vid skador, vem bekostar vad av underhållet?

Föreningen har ansvar för en del av underhållet i lägenheten och Du som bostadsrättsinnehavare för andra delar. Allt man kan ta på ansvarar den boende för.

Föreningens fastighetsförsäkring

Föreningens fastigheter är försäkrade. Försäkringen har förhållandevis hög självrisk och täcker skador av större omfattning på fastigheterna. Observera att detta är föreningens försäkring som på intet vis ersätter de boendes egna hemförsäkringar.

Bostadsrättsförsäkring

Bostadsrättshavarna rekommenderas att teckna separat bostadsrättsförsäkring som komplement till sina vanliga hemförsäkringar.

Bostadsrättsförsäkring gäller skador som bostadsrättshavaren enl stadgarna och lag är ansvarig för och täcker större delen av föreningens självrisk vid fastighetsskada. Denna självrisk är mycket hög och innebär annars ett svårt ekonomiskt avbräck för den som drabbas.

Styrelsen ber de boende kontakta sina resp. försäkringsbolag för att diskutera en komplettering av hemförsäkringen med detta tillägg.

Informera försäkringsbolaget vid tecknande av försäkring att du har säkerhetsdörr för att då kan premien minska.

Hyra ut lägenheten i andra hand

Styrelsens godkännande krävs i varje enskilt fall.

Föreningen tillämpar mycket strikta regler för uthyrning i andra hand.

Kontakta alltid styrelsen innan Du planerar en uthyrning.