

Välkommen till

**Brf. Snipan som
Bostadsrättsinnehavare**

2017

Föreningen anlitar för den:

Tekniska förvaltningen: Riksbyggen

Service & Felanmälan Dag & Natt tfn 0771-860 860

Ekonomiska förvaltningen: PWC

Östra Strandgatan 26, Umeå

eriksson.linn@pwc.com

Vår fakturaadress är:

tfn 71 53 00

tfn 010 212 99 12

Brf Snipan, Box 226, 751 04 Uppsala

Nyckelhantering:

Byggtjänst

Spårvägen 8 (Västerslätts industriområde)

tfn 77 51 50 (mer info sid. 7)

För att kontakta oss på föreningen

Information om föreningen finns på vår egen hemsida <http://www.snipan.nu>

Ni kan kontakta/lämna meddelanden till styrelsen via föreningens egen telefon 090-349 37 33 (telefonsvarare)

Eller lämna meddelande i brevlådan i kvartersgården. Ni kan även e-posta på adress styrelsen@snipan.nu

Ordförande:

Stefan Andersson

Snipgr.77

tfn 070-675 27 87

IT-gruppen: Felanmälan

Lennart Lundgren

Snipgr. 141

tfn 070-218 74 37

Garage & Bilplatser

Jan Lindgren

Snipgr. 51

tfn 18 83 18

janl@snipan.nu

Vad är en bostadsrätt?	4
Tillsammans skapar vi trivsel & visar hänsyn	4
Föreningen är medlem i SBC (svensk bostadsrättscentrum)	4
Förslagslåda	4
Uthyrning i andrahand.....	4
Årsstämma	4
Stadgar mm.....	5
Gemensamma aktiviteter	5
Vårstädning.....	5
Blomrabatter, planteringar och trädgårdsredskap	5
Husdjur	5
Fastighetsjour med områdesbevakning	5
Bra att veta information om våra lägenheter.....	6
Golvbrunnar.....	6
Avlopp.....	6
Vatten	6
EL.....	6
Huvudsäkringar.....	6
Ventilation	6
Kabel-TV	7
Internet.....	7
Nyckelhantering.....	7
Upplåsning av lägenhet	7
Snöskottning och halkbekämpning	8
Garage och Bilplatser	8
Tvättstugan	8
Kvarterslokal.....	9
Bastu.....	9
Cykelförråd (dörr närmast soprum).....	9
Kretsloppsrum (Soprum) OBS! Ej grovsopor.....	9
Flaggansvarig.....	9

Snipans Kontaktpersoner 2016**Ordinarie styrelseledamöter**

Ordf.	Stefan Andersson	Snipgränd	77
Sekr.	Mikael Lindqvist	Snipgränd	49
	Maria Wedin Jonsson	Snipgränd	131
	Jan Lindgren	Snipgränd	51
	Margareta Lundgren	Snipgränd	141

Suppleanter

	Mats Nygren	Snipgränd	145
	Anne-Maj Engkvist	Snipgränd	169
	Solweig Strand Sohlberg	Snipgränd	63
	Christoffer Nordholm	Snipgränd	129
	Mattias Khorsandpour	Snipgränd	33

Valberedning

	Kenneth Johansson	Snipgränd	1
	Vakant		

Föreningens Revisorer

Huvudansvarig	Marcus Sundberg	PWC	
	Kennet Johansson	Snipgränd	1
suppleant	Vakant	Snipgränd	

IT-gruppen

	Lennart Lundgren	Snipgränd	141	070-2187437
	Robin Persson	Snipgränd	17	
	Emil Haugskott	Snipgränd	19	073-8317824

Utegruppen

	Anne-Maj Engkvist	Snipgränd	169
	Mats Lundström	Snipgränd	9
	Tony Bulner	Snipgränd	29
	Angelika Westergård	Snipgränd	129
	Christoffer Nordholm	Snipgränd	129
	Elias Johansson	Snipgränd	149
	Nils Lindgren	Snipgränd	151

Fest och fritidskommitté

	Fredrik Lindström	Snipgränd	155
	Solweig Strand Sohlberg	Snipgränd	63

Ansvarig för Garage och Bilplatser

	Jan Lindgren janl@snipan.nu	Snipgränd	51	18 83 18
--	--------------------------------	-----------	----	----------

Kontaktpersoner för flaggning

	Karin Rosendahl (Sörgården)	Snipgränd	21
	Harry Larsson (Norrgården)	Snipgränd	159

Mer info se sid. 8

Vad är en bostadsrätt?

Bostadsrätt är en i tiden obegränsad rätt att nyttja en bostadsrättslägenhet.

Själva huset ägs av en bostadsrättsförening som upplåter nyttjanderätten till lägenheten till dem som är medlemmar i föreningen (bostadsrättsinnehavaren). Bostadsrättshavaren blir genom sitt medlemskap i föreningen indirekt delägare till fastigheten.

Bostadsrättshavaren har såsom föreningsmedlem stora möjligheter att påverka förvaltningen av husen och kan i stort sett fritt bestämma över inredning och standard i lägenheten.

Till skillnad från vad som gäller vid hyra svarar bostadsrättsinnehavaren själv för underhållet av sin lägenhet. Han/hon har också del i föreningens ekonomi avseende underhåll av fastigheten.

OBS!!

I vår förening ingår sedan 2012-05-14 bostadsrättstillägget i månadsavgiften

Du behöver inte teckna någon extra tilläggförsäkring för att du bor i en bostadsrätt, den tecknas centralt med föreningens fastighetsförsäkring med anledning att det blir en enklare skadehantering och vi vet med säkerhet att alla medlemmar har den försäkringen.

Tillsammans skapar vi trivsel & visar hänsyn

Tänk på att ditt golv är grannens tak och tvärtom. Normalt skall öfrid rådaö både inomhus och utomhus mellan kl. 22.00 ó 07.00. Söndagsmorgon som stundom kan vara en ganska tung morgon ser vi mycket gärna att friden råder längre.

Om du ordnar fest eller andra trevligheter i bostaden bör du informera grannarna. Acceptansen brukar öka markant om man har blivit informerad. Tänk också på då ni grillar att det kan osa en hel del, och den lukten är inte trevlig att få in i lägenheten.

Då det gäller arbeten som renoveringar inom lägenheten så gäller även dessa tider, men man bör tänka på att de ljud som skapas om man borrar eller spikar i våra betongväggar hörs i hela huslängan. Så om möjligt försök att göra det på dagtid.

Föreningen är medlem i SBC (svensk bostadsrättscentrum)

Som medlem i SBC har din bostadsrättsförening tillgång till landets ledande specialister inom bostadsrättens alla områden; juridik, ekonomi och teknik.

SBC har ett heltäckande tjänsteutbud. Härifrån kommer också tidningen öDin bostadsrättö 4 gånger per år.

Förslagslåda

Det finns en brevlåda placerad under bokningstavlan i kvartersgården där ni kan lägga era förslag på förbättringar eller något ni upptäckt som saknas och behöver köpas in.

Uthyrning i andrahand

En bostadsrättslägenhet kan hyras ut av bostadsrättsinnehavaren, dock max 1 år, om inte särskilda skäl finns. Styrelsen skall lämna sitt samtycke innan uthyrning kan ske och det är för er egen skull. Det finns blanketter för andrahandsuthyrning i kvartersgården.

OBS! Ni kan förlora er besittningsrätt på lägenheten om ni inte ansökt om 2-handsuthyrning hos styrelsen.

Årsstämma

Föreningens ordinarie årliga stämma hålls i april.

Stadgar mm

Om du flyttar lämnar du stadgar mm till den nya ägaren, saknar du stadgar, hör av dig till styrelsen. Stadgarna finns även på vår hemsida

Gemensamma aktiviteter

Vi brukar anordna pubkvällar ett par gånger varje år för medlemmar i kvartersgården, samt ev. grillkväll / surströmming på sommaren.

Vårstädning

Vi städar gården och kvartersgården gemensamt i maj månad, fika blir det efteråt. Kom och hjälp till du också. Information om tidpunkt kommer i brevlådan.

I samband med gårdsstädningen så ställs en Container på Sörgårdens parkering. I den kan du slänga det mesta men inte: Trädgårdsavfall, batterier och vitvaror.

Blomrabatter, planteringar och trädgårdsredskap

Föreningen betalar endast grov rabattrensning. Du kan därför själv hjälpa till att rensa rabatterna då och då. Vid behov får ni även hjälpa till att vattna på sommaren.

Gräsklippare, skottkärra, spadar, krattor, räfsor, saxar, vattenspridare och vattenslang på rulle mm, finns i cykelförråd

Egna planteringar vid våra uteplatser skall bostadsrättsinnehavaren sköta om själv och hålla i gott skick för allas trevnad.

OBS! Då det gäller lägenheterna som har baksidan mot antingen Gräddvägen eller Snipgränd så är området mellan häcken och skärmväggarna föreningens öallmänningö och vissa regler gäller. Ingen avstängning får göras så att man inte kommer fram med t.ex. en skottkärra, det ska vara tillåtet för alla att passera.

Häckarna mot Gräddvägen är planterade hösten -92 (eller 93) av de boende och är föreningens ansikte utåt som ska vårdas på bästa sätt. Skötseln ärvs automatiskt vid ett ägarbyte. Den ska skötas i samråd av de berörda. Om inte det görs så får föreningen besluta om skötseln ska ut på entreprenad och kostnadsfördelas på de berörda.

Klippning av gräsmattan mellan uteplatserna sköts av vaktmästaren **om** han kommer åt med åkgräsklipparen. I dagsläget ingår klippningen av baksidorna mot Snipgränd. De som har baksidorna mot Gräddvägen är själva ansvariga för skötseln.

Husdjur

Hundar och katter skall inte springa lösa. Det är dyrt att byta sanden i lekparken p.g.a. löst springande husdjur samt att det är en sanitär olägenhet, avföring sprider smitta till barnen. Det har framkommit klagomål på att katter har gjort sina behov även på balkonger och uteplatser. Rasta inte hundar inom området.

Då det gäller att mata småfåglar vid era uteplatser vill vi be er undvika detta eftersom det lockar även större fåglar som sätter sig på era eller grannarnas balkonger och skitar ner.

Fastighetsjour med områdesbevakning

Vi har ett avtal med **Riksbyggen** som även innefattar jourtid och det är dem ni ska kontakta vid akuta händelser kvällar o helger.

Fastighetsjouren medför att väktare kvällar/helger ansvarar och rycker ut vid tillbud som uppstår i fastigheterna.

Tillsynsbilarna är utrustade med allt tänkbart material som kan krävas, och de har även avtal med entreprenörer som kan kallas ut vid behov.

Eventuella skador åtgärdas direkt då utryckningsbilarna har utrustning för att klara de flesta skador som kan uppstå, bl.a.:

Vattenskador

Inbrottsskador

Glasskador

Skador på vägg, tak eller dörrar

Låsskador (även upplåsning)

Tvättstugor

Bra att veta information om våra lägenheter

Det har tagits en del beslut genom åren som gäller lägenheterna inom deras väggar och det här är de flesta av dem.

Golvbrunnar

Nya försäkringsregler efter år 2004. Tidigare golvbrunnar är av dålig kvalitet som kan ge vattenskada. Problemet är förhöjningsringar och ej godkända klämringar. Föreningen står för byte av golvbrunn om lägenhetsinnehavaren skall renovera. Gäller alla brunnar.

Avlopp

Vi har avtal med avloppsteknik som innebär att de har en underhållsplan för vårt avloppsnät inom föreningen. Åtgärderna görs vart femte år med start 2004 med en större rengöring som återkommer vart tionde år, år 2009 har vi gjort en liten. 2014 kommer det en större åtgärd.

Vatten

Förbrukningen ingår i avgiften till föreningen. Vattenmätarna som sitter i lägenheten läser vi inte av och de kan börja läcka, kontakta vaktmästaren så kontaktar han den rörmokare som vi brukar anlita. Kostnaden tas av föreningen.

EL

I varje huslänga finns det en lägenhet där föreningen står för el-abonnemanget. Anledningen är ventilationsfläktarna, det har gjorts förändringar som ska ge besparingar. Fläktarna får ström via ett lägenhetsabonnemang istället för att dra en separat strömförsörjning från den gemensamma el-centralen. Elförbrukningen mäts en gång per år (maj månad) och är skillnaden lika med eller mer än 100 kr per år sker en reglering. Elräkningen betalas via medlemsavgiften. Lägenheterna det gäller är Snipgränd 3, 13, 45, 47, 69, 103, 113, 129, 163 och 169

Huvudsäkringar

Ni som bor i en **2: a** eller **3: a** har era huvudsäkringar och elmätare placerade i ett av förråden utanför era huslängor. Man ser ett handtag i ytterpanelen och en låscylinder som er lägenhetsnyckel passar i. Mätarna är märkta med ditt lägenhetsnummer.

Ni som bor i **radhus** har era huvudsäkringar och mätare i plåtskåpet på ert förråd.

Vardagar må-fr 7-16 byter vaktmästaren huvudsäkringar utan kostnad. Övrig tid kan ni anlita Fastighetsjouren men det kostar ca 400 kr

Ventilation

Våra 2: or och 3: or har ett ventilationssystem som kallas mekaniskt frånluftsystem. Det innebär att frånluften styrs av fläktar som sitter på taket och är kopplad till kök och toalett. Ersättningsluften kommer in via filterförsedda lådor som sitter bakom elementen i sovrums och

vardagsrum. Detta för att luften skall ha en möjlighet att värmas upp när det är som kallast ute. Fläktarna som sitter på taket är också styrda av utetemperaturen vilket innebär att frånluften minskar ju kallare det blir.

OBS! Viktigt att veta vid byte av köksfläkt. Fläkten i 2: or och 3: or skall vara av en viss typ, kallad öalliansfläktö. Det går att sätta in en ölådaö som ersätter den fläkttypen och som ni får bekosta själva, det är viktigt för att systemet skall fungera. Kontakta vaktmästeriet vid frågor.

Våra radhus har ett ventilationssystem som kallas FTX och det innebär fläktstyrd tilluft/frånluft som återvinner värmen från den utsugna frånluften. Aggregatet som sköter detta sitter på en gavel på respektive hus.

Skötseln av våra ventilationssystem har vaktmästeriet i samarbete med lokal entreprenör hand om. Ventilationssystemen kontrolleras enligt OVK standard. (obligatorisk ventilationskontroll)

Kabel-TV

Vi har Comhem som leverantör av våra tv-kanaler. Vid felanmälan ring 0771-55 00 00

Vid inställning av kanaler behöver ni ange ett nätnummer och det är **41012**

Vardagar 8-21, helgdagar 9-18. Ange vårt Kundnummer: 4 410 622.

Internet

Internet via bredband ingår i din avgift. Vår leverantör av Internet är Riksnät.

I samtliga lägenheter i föreningen finns minst ett uttag för det. För att ansluta sig kontaktar du It-gruppen för att skriva på ett avtal mellan er och föreningen.

E-postadress ordnar ni på Riksnetts hemsida då ni fått er login. Ni har rätt till en e-postadress till varje familjemedlem, men man ska vara säker på att använda sig av den och tömma sin e-post regelbundet.

Vid fel på er uppkoppling mot Internet kontakta någon ur IT-Gruppen först. All felanmälan går via dem.

Nyckelhantering

Huvudnycklar finns inte inom vårt bostadsområde

Våra lägenhetsnycklar och garagenycklar är kopieringsskyddade. För att göra extranycklar skall lägenhetsinnehavaren själv ta med sig den aktuella månadsbetalningsavin och giltig legitimation.

Detta är för din egen säkerhet och att vi ska veta hur många nycklar som är tillverkade till er lägenhet/garage. Om sedan inte alla nycklar finns vid överlåtande av lägenhet/garage så ska låskolven bytas på överlåtarens bekostnad. Antal nycklar som är standard är 3 till lägenheten och 2 till garaget.

Vi anlitar [Byggbeslag](#) på Spårvägen 8, Västerslätt tfn: 77 51 50 för tillverkning och kopiering av nycklar. Observera att det är endast där nyckelkopior kan göras.

Upplåsning av lägenhet

Vardagar må-fr 7-16 kontaktar ni vaktmästeriet för upplåsning utan kostnad. Det kan ta en lite tid för vaktmästaren har inte någon huvudnyckel på sig utan den görs på beställning hos låssmeden.

Efter kontorstid kostar upplåsningen 500 kr och man ringer Riksbyggen Dag &Natt 0771-860 860. Ni måste kunna legitimera er och kunna påvisa att ni har rätt att vistas i lägenheten.

Snöskottning och halkbekämpning

Du skottar själv de sista metrarna fram till ytterdörren. Det gäller även sandning. Sand finns i sandlåda i soprummet. Tänk på ansvarsfrågan om någon ramlar vid oskottad/osandad gång. Blockera ej vägen med snö, så att hjälpfordon och liknande kan komma fram.

OBS!

Det finns möjlighet att få hjälp med snöskottning och halkbekämpning om ni t e x tillfälligt har blivit rörelsehindrad eller har annat långvarigt handikapp. En service från Vaktmästeriet som föreningen betalar för. Det är en trygghet som kan betyda mycket. Om ni behöver hjälp vänder ni er till styrelsen.

OBS! Detta gäller bara under ordinarie arbetstid och i mån av tid. Ej kvällar och helger.

Garage och Bilplatser

Sedan den 1 mars 2005 är det vi inom föreningen som har hand om uthyrningen av garage och bilplatser. Vi sköter kontrakten och kölistan, vi meddelar Öhrlings PWC om hyresändringen. Den som i år sköter bilplatserna tar helst emot era önskemål via e-post och heter Jan Lindgren janl@snipan.nu Se även första sidan.

Motorvärmare

Föreningen förfogar över 32 st platser med motorvärmare och det går inte att överlåta platsen vid ev. försäljning. Vi har ett kösystem som vi själva inom föreningen sköter

Försök att tänka på att flytta bilen vid snöröjning.

Garage

Föreningen förfogar över 50 st garage och det går inte att överlåta garaget vid ev. försäljning av lägenheten, vi har ett kösystem som vi själva inom föreningen sköter. (se punkt 20) Bränsleförvaring i större mängder i garaget är inte tillåtet (max 20L). Garagedörr skall alltid vara låst. Tänk på att visa hänsyn till din garagegranne.

Parkeringsbevakning genom UPAB

Från och med sommaren/hösten 2017 kommer det att krävas parkeringstillstånd för att parkera sin bil på vår parkering, varje lägenhet har rätt till 3 st tillstånd.. Har man inte ett giltigt tillstånd så får man en bot på 500 kr OBS! Bilen måste vara inregistrerad och körbar

Att använda gården och sin egen infart som parkering är inte tillåtet. Endast tillfälligt för i- och urlastning. Även innergårdarna kommer att bevakas av UPAB. Är det ingen rörelse runt bilen på 10 min får man en bot på 500 kr. Märkta Företagsbilar är undantagna, men de ska alltid parkeras på sådant sätt att det inte hindrar utryckningsfordon.

Ingen form av biltvätt inom föreningens område. Dagvattenbrunnen klarar inte av det (föreningar).

Husbilar/Husvagnar/släpvagnar

De ska parkeras på skyltad anvisad plats på sörgårdens parkering (snipgränd 1-79) och även de ha ett giltigt tillstånd.

Tvättstugan

Vi använder ett digitalt bokningssystem från **QT system ab**, med så kallade taggar och bokningar kan göras i en smarttelefon med en **APP**, men man kan även använda den central som är placerad i korridoren i kvarterslokalen vid toalettdörren.

Alla ska städa efter sig i tvättstugan efter användande. Lämna tvättstugan i det skick som du själv vill att det ska se ut då du kommer.

Blir det fel på en maskin skall en felanmälan göras 0771-860 860, ange om möjligt felkoden som visas i displayen på maskinen. Sätt även upp skylten där du också skriver när felet inträffade och notera felkoden.

Kvarterslokal

Bokning se tvättstuga.

- Uthyrningen av lokalen är maximerad till 3 dagar i följd. Förhandsbokning får ske 1 gång i månaden per lägenhet.
- Det du förstör ersätter du själv. Städa efter dig även i korridoren och toaletten. Följ anvisningar som finns uppsatt i lokalen. Det finns bord och stolar att låna även till lägenheterna, anteckna på bokningslistan om du lånar

OBS! Ska du använda lokalen för fest visa då hänsyn till de boende vid kvartersgården och vistas inte utomhus sent på kvällen. Ha även dörrar och fönster stängda efter kl. 22.00

Bastu

Bokning se tvättstuga. Det du förstör ersätter du själv. Städa efter dig. Följ anvisningar som finns uppsatta i lokalen. Nytt Bastuaggregat insatt februari 2012

Cykelförråd (dörr närmast soprum)

Märk cyklar och sparkar med namn och adress, de cyklar eller föremål som inte är märkta kan komma att kastas vid vårstädningen. Dörren är ej uppmärkt på grund av stöldrisken.

Här förvarar vi förutom cyklar och sparkar även Föreningens trädgårdsredskap. Nyckeln är den tagg som till soprum och kvarterslokal

Kretsloppsrum (Soprum) OBS! Ej grovsopor

Från och med 1 sep 2003 har vi sortering av **förpackningar** i våra soprum. Sortering av förpackningar av glas, papp, metall, hårda och mjuka plastförpackningar, hushållsbatterier och hushållssopor kommer att finnas i bägge rummen. I soprummet på Sörgården finns även sortering för elektronik och ljuskällor.

OBS!! Inga grovsopor, bilbatterier eller trädgårdsavfall får lämnas kastas/lämnas i soprummet.

Dörren till soprummet skall vara låst. Ett litet tips då man köper in t.ex. nya vitvaror är att göra en överenskommelse med försäljaren att ta hand om de gamla utbytta varorna.

I samband med gårdsstädningen så ställs en Container på Sörgårdens parkering. I den kan du slänga det mesta men inte: Trädgårdsavfall, batterier och vitvaror.

Flaggansvarig

Föreningen har en ansvarig för Flaggan på varje gård. Innebörden för ordet ansvarig är i vår bemärkelse inte att hissa och ta ner flaggan, utan att förvara flaggan så att den som vill, kan låna flaggan och själva vara ansvarig för att flaggan hissas och tas ner enligt dom trivselregler som gäller. Tiden 1 mars - 31 oktober hissas flaggan kl. 08.00, under övrig del av året kl 09.00. Flaggan halas vid solnedgången (se almanackan) dock senast kl. 21.00.

Vik aldrig ihop en våt eller fuktig flagga. Låt den torka först innan den lämnas åter

1 = Arbeten som utförs utan kostnad av vår förvaltare.

2 = Arbeten som utförs av förvaltaren och som föreningen betalar.

3 = Arbeten som utförs av förvaltaren och som lägenhetsinnehavaren betalar.

	1	2	3
Värme			
Kontroll av dålig funktion värmeelement	x		
Reparation läckage i värmeelement		x	
Sanitet			
Ompackning av kranar	x		
Byte av kranbröst, vid behov	x		
Komplettering silar, proppar och kedjor	x		
Byte av blandare			x
Extra uttag för disk/tvättmaskin			x
Byte av duschslang och duschmikrofon			x
Duschkabin, termostatblandare			x
Reparation av termostatblandare			x
Rensning av vattenlås	x		
Rensning av stamledning		x	
Komplettering av tätning anslutning avlopp	x		
Byte av vattenlås	x		
Byte av bottenventil i badkar och tvättställ			x
Justering av spolanordning	x		
Byte av spolanordning			x
Byte av tvättställ/WC			x
Bygg			
Justering, smörjning fönstervred/espagnolett	x		
Byte av fönstervred/espagnolett			x
Byte av roddarfjäder i lgh-ytterdörr	x		
Glasruta insida fönster			x
Glasruta utsida fönster		x	
Justering av mekanisk ringklocka	x		
El			
Justering, fastsättning, byte av vägguttag och strömbrytare			x
Byte av transformator / summer till ringledning			x
Byte av huvudsäkringar	x		