



# Livet i en skogsglänta

Information till gamla, nya och blivande boende!

(Uppdaterad 20180114)

**BRF Skogsgläntans hemsida:**

**<http://www.skogsglantanumea.se>**

På  heter vi "BRF Skogsgläntan".

---

Katarina Carlström Larsson, Ordförande  
Riksbyggens BRF Skogsgläntan

**Foto:** Olika källor, bland annat Katarina Carlström Larsson mfl

<b>Innehållsförteckning</b>	
Förord	3
Bostadsrättsprincipen	4
Lite skrytsamhet i all enkelhet	5
<b>Gemensamma tillgångar</b>	<b>6</b>
Föreningens allmänning	6
Kvartersgård – Allmänt	6
Festlokalen	7
Övernattningsrum	7
Bastu	8
Hobbyrum, pingisbord och verktyg	9
Tvättstugor	9
För barnen	10
Koloniområdet	10
Parkeringsplats och Garage	10
Kabel-TV och bredband på BRF Skogsglántan	12
Informationsvägar till boende	12
Bostadsrättsförsäkring	13
<b>Allmänt om Ordning</b>	<b>14</b>
Bullrande aktiviteter	15
Ordning i soprum, förråd och garage	15
Tvättstugor	16
Grillning	16
Din egen bostad – om byggnationer, lås, fuktskador mm	17
<b>Gemensamma Aktiviteter</b>	<b>18</b>
Föreningsstämman	18
Städdagar	18
Rekreation!	19
<b>Utomhusmiljön Allmänt</b>	<b>20</b>
Policy för utemiljö, BRF Skogsglántan	20
<b>Avgifter för användning av gemensamma lokaler med mera</b>	<b>22</b>

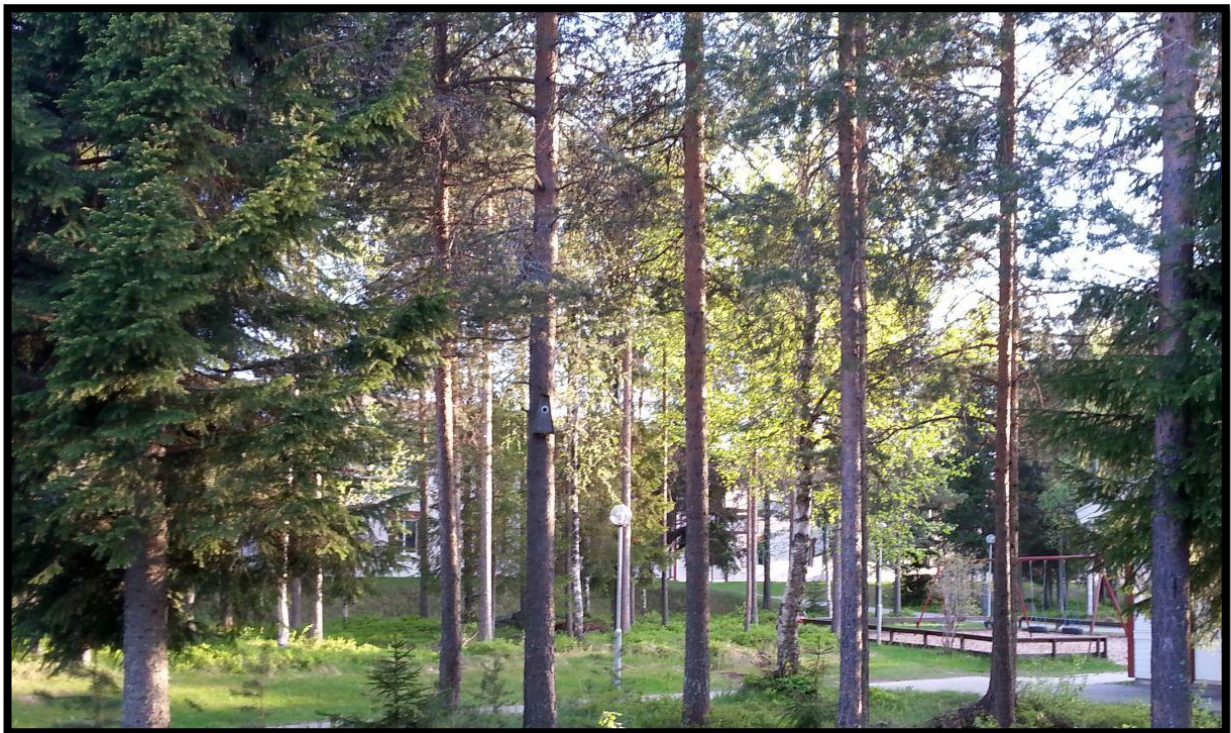
## Förord

Precis som namnet antyder ligger Riksbyggens Brf Skogsglántan vackert inbäddad vid skogskanten i stadsdelen Östra Ersboda i Umeå. Föreningen består av 16 bostadshus i två våningar byggda under slutet av 80-talet, tillsammans 104 lägenheter. Storleken på lägenheterna varierar mellan tvårummare, tre- och fyrrummare samt femrums radhus i två plan.

Skogsglántan är känd som en drivande och stabil bostadsrättsförening på stadig frammarsch. Vi var först med att bygga bredband, först i regionen med att starta källsortering och den första föreningen att två gånger bli utsedd till Årets Bostadsrättsförening i regionen, 1997 och 2001. 2003 blev vi också utsedda till Årets Miljöförening.

Miljön på området är unik, eftersom husen som är byggda i ring ramar in ett stycke ursprungligt skogsparti. Fågelholkar sitter i träden lite här och var, en hackspett knackar trumvirvlar, barnen leker och stämningen är varm och familjär grannar emellan.

**Vi är stolta över vårt boende, över vårt område och vad vi kan erbjuda.**



## Bostadsrättsprincipen

**Detta avsnitt kan tyckas lite trist, men ha tålamod. All matnyttig information om hur man får tillgång till bastun och om det går bra att grilla på sin balkong eller inte - kommer lite längre fram i detta blad ☺**

När man bor i en hyreslägenhet så skall pengarna man betalar till hyresvärden räcka till mycket. Förutom gräsklippning, sophämtning och underhåll av husen så skall det även ge vinst till hyresvärden.

*I en bostadsrätt förhåller det sig annorlunda.* Husen och marken de står på ägs av de boende gemensamt, och man bor till självkostnadspris. En bostadsrättsförening skall inte gå med vinst.

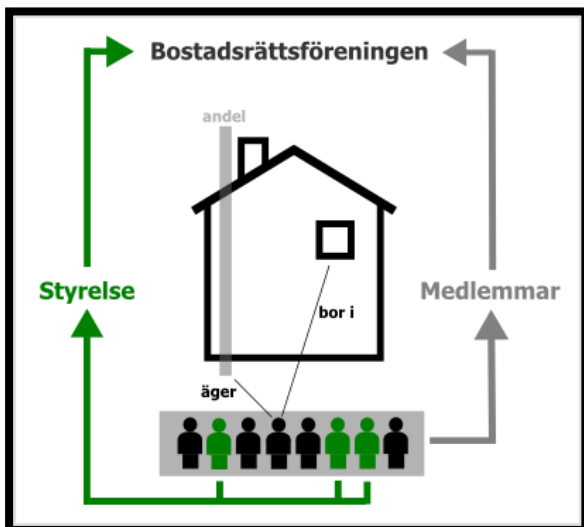
Vårt område byggdes av Riksbyggen vid slutet av 80-talet och de första bostadsrättsinnehavarna flyttade in 1990. En bostadsrättsförening med de boende som medlemmar bildades, och till denna förening sålde sedan Riksbyggen tomtmarken och byggnaderna. Pengarna för att köpa kvarteret fick föreningen från de *insatser* som de första boende betalade för sina lägenheter samt via *fastighetslån* som föreningen tog. Dessa lån amorterar bostadsrättsföreningen fortfarande på.

BRF Skogsglántans utgifter består dels av dessa låneamorteringar, dels av driftskostnader. Exempel på driftskostnader är fastighetsunderhåll, sophämtning, gräsklippning, snöröjning med mera.

Grovt beskrivet beräknas din månadsavgift genom att ta föreningens alla utgifter och dela denna summa med antalet kvadratmeter bostadsyta i alla lägenheter. Sedan ser man hur stor lägenhet du har – ju fler kvadratmeter desto mer betalar du. Egentligen betalar du lite mer, eftersom BRF Skogsglántan öronmärker pengar för framtida reparationer (den sk "underhållsfonden"), för att det ska finnas pengar då till exempel husen skall målas om eller ventilationen renoveras.

När du köpt din bostadsrätt och blivit medlem kan du alltså titulera dig både mark- och fastighetsägare! Du äger en liten del av hela kvarteret, av marken och av träden. Av allt!

Som bostadsrättsinnehavare bor du i ett kollektiv av ägare. Den som styr och ställer på området är den styrelse som de boende själva väljer ut under bostadsrättsföreningens årsmöten.



Till sin hjälp har styrelsen en förvaltare – och i BRF Skogsglántans fall är denna förvaltare Riksbyggen. Vi anlitar Riksbyggen för att sköta det löpande administrativa arbetet, exempelvis att skicka ut avier till de boende med månadsavgiften, betala föreningens fakturor, ta hand om uthyrning av parkeringsplatser med mycket mera.

Riksbyggen säljer även praktiska tjänster till oss, exempelvis är det deras fastighetsskötare som arbetar på vårt område. Riksbyggen har också en sakkunnig representant i vår styrelse.

I en bostadsrätt ansvarar bostadsrättsföreningen (genom sin styrelse) för skötseln av själva fastigheterna, för området och för tjänster som köps in gemensamt, exempelvis sophämtning. Det den boende ansvarar för är insidan av den lägenhet man bor i, till exempel tapeter, golv, vitvaror etc. *Ytterst förenklat - om det regnar in så fixar föreningen taket, om spisen pajar så köper den boende själv en ny spis.*

### **Lite skrytsamhet i all enkelhet...**

*Vissa saker var bättre förr!* När man numera bygger nya bostadsrättsområden så ligger ofta fokus på själva bostäderna medan man istället sparar in på gemensamhetsutrymmen för de boende.

Som tur var tänkte man annorlunda då Skogsgläntan byggdes i början av nittioalet. Vi har ett stort kvartershus i mitten av området där det finns festlokal med kök, bastu, övernattningsrum med mera.

Vi har ett koloniområde för de som vill odla sina egna grönsaker och till och med en liten boulebana som dessvärre

ser alltför lite användning. På området finns två stora lekparkar med klätterställningar, gungor och andra lekredskap. Lekplatserna besiktas årligen för att alltid vara säkra och i gott skick.

Även om vi som sagt anlitar Riksbyggen till mycket, så är det många sysslor som vi boende sköter själva här på området. Våra tre arbetsgrupper är vaktmästargruppen, trädgårdsgruppen och fritidsgruppen och de består enbart av boende. Arbetet är frivilligt, men deltar man så får man ett årligt arvode från föreningen för detta. Detta är ett bra system som både sparar pengar för föreningen och samtidigt förbättrar samhörighet och grannsämja.

Då detta skrivs 2016 är lägenheterna på Östra Ersboda bland de billigare man kan finna i Umeå, även om vi sett en mycket kraftig prisutveckling under de senaste åren. Lägenhetsköpare har fått upp ögonen för stadsdelen, de noterar närheten till både skog och natur och det stora shoppingområdet på Ersboda.

Att köpa en bostadsrätt hos oss innebär inte bara ett trivsamt och delaktigt boende, utan det är också en god ekonomisk investering.



### Föreningens allmänning

All mark utanför husen är föreningens gemensamma område (allmänning) och får nyttjas av alla boende och gäster. Det "ingår ingen egen mark" till lägenheterna även om man bor på bottenvåningen. Detta är för allas trivsel, för att man skall kunna röra sig fritt inne på området, leka och kunna ägna sig åt uteaktiviteter.

Den lilla innerskogen är vår förenings främsta karaktär och signum, och vi är mycket måna om den. Den skänker skugga och lummighet under heta högsommardagar, och de som ställt ut ett fågelbord blir överraskade över alla arter man kan få se.

Och nej, vi fäller inga träd för att de råkar skugga någons solstol. Kanske flyttar du istället solstolen till gräsytan vid kvarterslokalen, träden ger skyl och du kan njuta av din solning i lugn och ro.

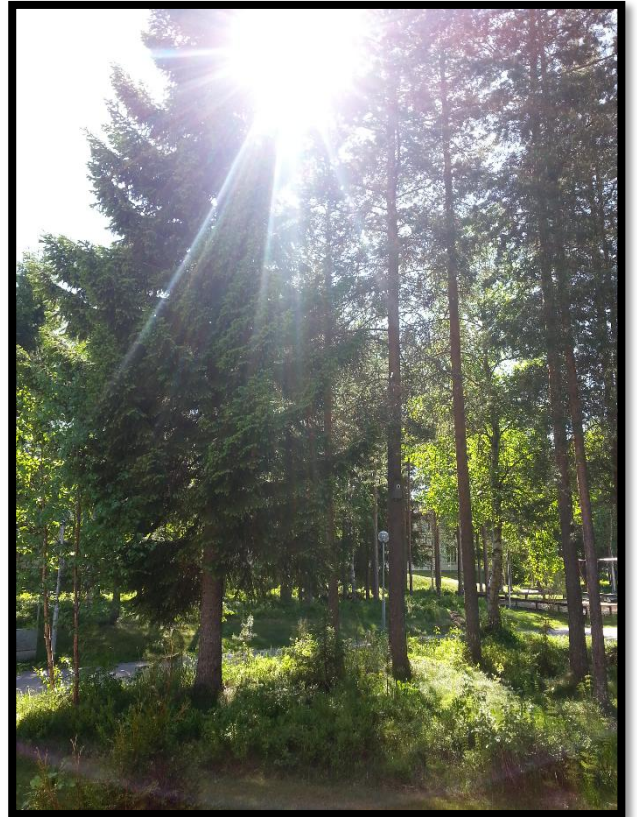
### Kvartersgård - Allmänt

För att komma åt de flesta av kvartersgårdens funktioner kontaktas kvartermästaren. Längst bak finns en förteckning över kvartersgårdens avgifter med mera.

Obs! Dessa blad är placerade sist för att enkelt kunna uppdateras vid förändringar. *Håll speciellt kontaktlistan färsk! Det kommer en ny varje år efter föreningsstämman.*

Entrén till kvartersgården är handikappanpassad så att den går att öppna fjärrkontroll. Behöver du en sådan fjärrkontroll, prata med din vårdcentrals arbetsterapeut - som då kan skriva ut en sådan till dig.

I kvartersgården finns ett trådlöst WiFi, kontakta kvartersgårdsansvariga för att få inloggningsuppgifter till detta om så önskas. Dessa uppgifter står också markerade på den nätverksrouter som ligger på bänken under TV:n. Det trådlösa nätverket går att nå i hela kvartersgården och i dess omedelbara närhet.



## Festlokalen

Detta är en rymlig lokal för ungefär 40 gäster, det finns stereo med karaokeutrustning, 3D-TV och DVD. Stolar och fällbara bord gör att du kan skraddarsy din sammankomst precis efter behov.

Ett fullt utrustat kök med kyl/frys/diskmaskin och matporslin finns också.

*För gemensamma aktiviteter för alla områdets boende tar vi dock inte ut någon avgift. Så vill du se en bra film i lokalen - bjud in grannarna så kostar lokalen ingenting (hett tips!)*

TV:n i lokalen är en 55-tums LG 3D Smart-TV. Den är försedd med USB-portar och HDMI-kontakter för att man enkelt skall kunna koppla till hårddiskar, USB-minnen, datorer eller surfplattor. I lokalen finns en hel låda med över 200 par 3D-glasögon, TV:n är kopplad till rejäla högtalare så ljudet blir ni inte missnöjda med. Vidare har vi ett kraftfullt kabel-TV abonnemang med de flesta kanaler tillgängliga avsett för kvarterslokalen.

Efter att nu ha skrutit över vår fina utrustning kanske det är bäst att påpeka att lokalen är försedd med uppringande inbrottslarm!



## Övernattningsrum



Vi erbjuder även ett litet rum där dina gäster kan övernatta. I rummet finns ett litet kylskåp, pentry (endast lättare uppvärmningar, köksfläkt saknas), porslin för fyra personer och fyra sängplatser i form av bäddsoffa och fällbara sängar. Kuddar och täcken finns, men du måste själv förse dina gäster med sänglinne.

Övernattningsrummet är försett med TV där man kan se de vanliga kanalerna, där finns också ett bredbandsuttag som är fritt att använda. Även det trådlösa nätverket i kvartersgården går att nå härifrån. Kontakta kvartersgårdsansvariga för inloggningsuppgifter.

Böcker och tidningar i bokhyllan får man ta med sig hem om man funnit något läsvärt!

## Bastu

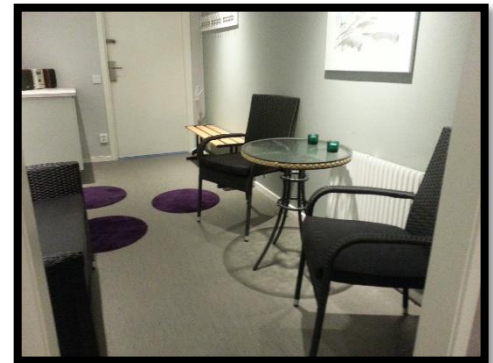
Vi har även en stor bastu med dusch, toalett och relaxutrymme som innehåller kylskåp för kalla drycker och stereo för maximal trivsel.

Vi är speciellt stolta över aggregatet - en finsk IKI-spis som rymmer respektingivande 260 kilo bastusten!

Vill man bada så slå gärna på bastun åtminstone en timme i förväg.

Dörren till bastun är försedd med ett kortlås. Låset programmeras att känna igen ett av dina egna magnetkort, exempelvis ditt ICA-kort.

Efter programmeringen använder du kortet som nyckel. Som vanligt kontaktas kvartermästaren om tillgång till bastu önskas.







**Hobbyrummet** har en egen ingång, dörren längst till vänster på kvartersgårdens kortsida. Här kan man ägna sig åt snickerier, målning och annat som man kanske drar sig för att göra hemma i sin bostad. Lokalen har bord och snickarbänk, men i övrigt får du ta med dig dina egna verktyg och grejor. Lämnar du verktyg i hobbyrummet är det underförstått att även andra boende får använda dessa. Din lägenhetsnyckel passar i dörren.

**Pingisbordet** står i gamla kylrummet, din lägenhetsnyckel går dit. Bollar och rackets måste du ta med dig själv.

**Verktyg och annat.** Föreningen har samlat på sig en del bra-att-ha utrustning som det är fritt för boende att låna vid behov.

Exempelvis finns en redig slagborrmaskin ifall man behöver borra i betong, två rejäla grillar på hjul tillverkade av oljefat om man vill hålla stor grillfest.

Det finns en saft-maja för den som vill förädla höstens bärskörd och en skärmaskin för smörgåsmat och kött och en högtryckstvätt att rengöra altaner med.

*Dessa får lånas av boende utan avgift efter kontakt med kvartermästaren eller vaktmästargrupp beroende på vad du vill låna.*

## Tvättstugor

I kvartersgården finns två tvättstugor plus en grovtvättstuga. Den norra garagelängan (parallell med Ersbodavägen) och den södra garagelängan (parallell med Hinkgränd) rymmer varsin tvättstuga ytterligare.

Två tvättmaskiner, ett torkskåp, en torktumlare, en mangel och en lakanssträckare finns i varje vanlig tvättstuga. I varje hörn av innerkvarteret återfinns en mattpiskställning.

Bokning av tvättstuga sker med lås på bokningstavla i anslutning till tvättstugan. Alla tvättstugor är tillgängliga för alla boende, och det går bra att tvätta nattetid om man skulle behöva det.



*OBS! Var dock i kvarterslokalen uppmärksam på ifall det finns sovande gäster i övernattningsrummet. Välj i sådana fall en tvättstuga i en garagelänga istället så stör du inte deras nattro. Det finns skyltar i gästrummet som övernattare uppmanas att sätta upp så att det inte ska råda några tveksamheter.*

## För barnen



Det finns en lekplats med gungor, gungbräda och klätterställning vid kvarterslokalen. Marken under gungor och klätterställning är fylld med stötdämpande träflis som till skillnad från sand inte drar till sig katter. En del lekredskap finns också i hörnen av kvarteret. Bortanför kolonilottsområdet finns ytterligare en lekplats med gungor, sandlådor, klätterställningar och ritade hopphagar.

Samtliga lekparken besiktas och underhålls årligen. För detta arbete anlitas utomstående firma.



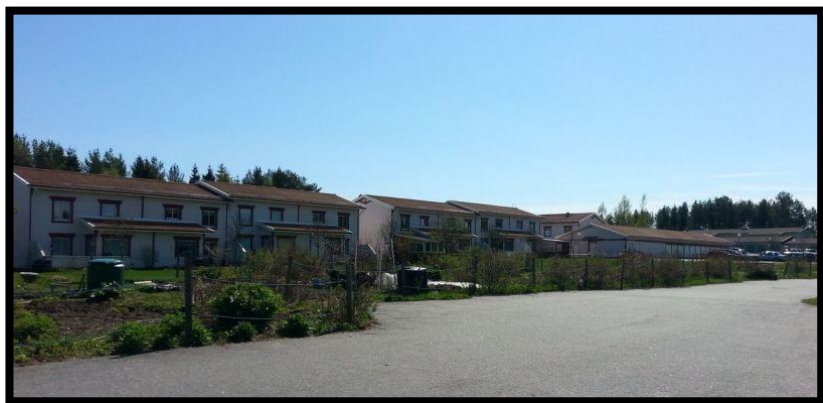
Gräsytan mellan husen och koloniområdet brukar användas för ex. fotboll, brännboll och kubbspel. Inne i skogen, nedanför lekparken till höger om gamla fotbollsplanen finns två fina pulkbackar. Gå på upptäcktsfärd!

*Ersbodas äventyrslekpark ligger nära till, följ gångvägen åt vänster nedanför kolonilotterna ca 200 meter, ta sedan vägen höger in i skogen.*

## Koloniområdet

Funderar du på att odla? Skogsgläntans koloniområde är tillgängligt för alla boende (i mån av plats). Området har 14 kolonilotter om vardera 50 kvadratmeter varav ett antal är uppdelade i halva lotter på 25 kvadratmeter för de som nöjer sig med mindre odlingsyta.

Du hyr din lott mot en smärre summa. Dessa pengar stannar hos kolonilottsodlarna och används för att köpa nya spadar, krattor och annat som behövs. *Vill du ha en kolonilott? Kontakta då kolonilottsansvarige, kontaktinfo återfinns på sista sidan av detta dokument.*



## Parkeringsplatser och garage

Inne på Brf Skogsgläntans område finns totalt fyra parkeringsytor med tillhörande garage. Dessa parkeringsytor innehåller förhyrda parkeringsplatser för boende, handikappprutor (24 tim) och gästplatser (24 tim).

*Förhyrda parkeringsplatser (med eluttag):* Varje hushåll med bil förutsätts hyra sin egen parkeringsplats. Det finns parkeringsplatser så det räcker till alla hushåll.

*Garageplatser:* Räcker inte till alla boende, utan man får ställa sig i kö för dessa. Kötiden är oftast över ett år, är du nyinflyttad och vill ha garage i rimlig tid – anmäl detta!

**Handikappruta:** Kräver parkeringstillstånd, antingen kommunens tillstånd för handikappade eller parkeringstillstånd utfärdat av Skogsglántans styrelse (exempelvis om man pga. skada tillfälligt behöver parkera sin bil närmare bostaden).

**Gästparkeringar:** Avsedda för gäster och inte för Skogsglántans boende. Ett fordon registrerat på en skogsglántanadress riskerar kontrollavgift om den ställs på en gästparkering.

**OBS!** Ett fordon som är registrerat på ett grannområdes adress bötfulls rutinmässigt av Securitas. De tar för givet att det handlar om en "tjuvparkering". Det är upp till den bötfullde att bevisa att man faktiskt var gäst i området vid tillfället.

Det är alltså inte förbjudet för någon att stå på en gästplats om man faktiskt är gäst – även om besöket sker i grannkvarteret. Men man riskerar mycket mer besvär än det innebär att parkera bilen hemma på den egna parkeringsplatsen och sedan ta en kort promenad. Securitas gör givetvis på det här sättet för att stävja problemet med folk som istället för att hyra egen p-plats systematiskt ställer sig på grannområdets gästplatser.

All parkering inne på bostadsområdet är förbjuden oavsett tid på dygnet, detta gäller även fordon med kommunens handikapptillstånd! Det är dock tillåtet att köra in bilen för i- och urlastning, och man riskerar inte kontrollavgift så länge aktivitet pågår. Därefter skall bilen avlägsnas utan dröjsmål.

**Platsernas numrering** (enligt vidstående bild)

**Parkering Norra:**

Garageplatser nr 731-740. Förhyrda platser nr 902-913. Parkeringen är försedd med en handikappruta och en gästruta.

**Parkering Östra:**

Garageplatser nr 701-710. Förhyrda platser nr 914-924 samt plats nr 982. Parkeringen är försedd med en handikappruta och två gästrutor.

**Parkering Västra:** Garageplatser nr 721-730.

Förhyrda platser nr 940-979. Parkeringen är försedd med en handikappruta och sex gästrutor.

**Parkering Södra:** Garageplatser nr 711-720. Förhyrda platser nr 926-937. Parkeringen är försedd med två gästrutor.

**Skogsparkeringen:** Vid vändplanen på Ersbodavägen finns skogsparkeringen. Halva denna parkering utgör 24-timmarsplatser för boende och besökare. Vem som helst kan alltså parkera på dessa platser 24 timmar i taget innan fordonet måste flyttas.

**Husvagnsparkering:** Andra halvan av skogsparkeringen består av förhyrda, lite bredare parkeringsrutor utan eluttag avsedda för husvagnar, husbilar, släp och liknande. Husvagnsplatserna kan hyras enbart av skogsglántans boende, och fordonet som ställs upp på dessa platser skall vara registrerat på en skogsglántanadress.



Om du som hyrt en sådan här plats vill upplåta den till en tillfällig besökare med husvagn, eller om du lånat ett släp som du vill parkera här - bör du kontakta styrelsen för parkeringstillstånd.

**För att beställa parkeringsplats, garageplats eller husvagnsplats kontaktas Riksbyggen Dag och Natt (tel 0771-860860). Du kan också skicka ett mail till [boa@riksbyggen.se](mailto:boa@riksbyggen.se). Skriv ditt namn, personnummer, stad samt vilken förening det gäller. Skulle du ha önskemål om någon speciell plats ange även det i mailet.**

Övervakningen sköts av Securitas (tel 090-12 60 09) som kontaktas vid felaktig parkering eller om man tycker sig ha fått en felaktig p-bot.

Om man av godtagbar anledning faktiskt behöver parkera sin bil i strid med parkeringsbestämmelserna – kontakta då ordföranden så att du får ett parkeringsbevis. Detta parkeringsbevis utfärdas dock aldrig retroaktivt då P-boten redan är ett faktum.

Brf Skogsglántans styrelse upphäver inga böter såvida de inte är uppenbart felaktiga. *Detta gäller utan undantag.*

## Kabel-TV och bredband på BRF Skogsglántan

Både kabel-TV och bredband ingår i den månadsavgift som du betalar för din lägenhet. Vår leverantör av dessa tjänster är COMHEM.

För att få kabel-TV och bredband påslaget måste COMHEMs kundtjänst kontaktas (tel 0771-550000) så att de får lägga upp dig som kund.

Det kanalpaket som är förbetalt för alla våra hushåll är Medium 8 Favoriter, och bredbandet är 250/100 mbit per sekund via fiberLAN. Detta kostar dig alltså inget extra. Väljer du ett mer omfattande kanalpaket, snabbare bredband eller någon annan tjänst (IP-telefoni kanske) så får du tillgodoräkna dig rabatt motsvarande det som föreningen redan betalt.



## Informationsvägar till boende

Hur får man rätt på vad som händer på området? Hur informerar styrelsen de boende?

Vi har många infovägar! Vid soprumsdörrarna och på kvarterslokalen finns anslagstavlor där viktiga nyheter anslås. Om det är något riktigt speciellt så lägger vi informationsblad direkt i era brevlådor.

Vår bostadsrättsförening har både egen hemsida och egen facebookgrupp.

På hemsidan finner man allmän information, kontaktinformation, olika dokument som exempelvis våra stadgar och faktiskt också just detta dokument som du läser precis nu.

Hemsidans adress är <http://www.skogsglantanumea.se>





Facebookgruppen *BRF Skogsglántan* är sluten och endast våra egna boende släpps in där. Där kan de boende fritt diskutera angelägenheter sinsemellan och med styrelsen. Den stora fördelen är att du både kan ställa frågor och även få svar.

Välkommen in där! Av våra 104 hushåll finns i dagsläget 71 av dem med i gruppen. Vill du snabbt nå ut till många av dina grannar så är facebook svårt att slå.

Var inte rädd för att fråga om det är något du funderar över. Det går fint att ta direktkontakt med styrelsemedlemmar eller andra kontaktpersoner även utan datornät!

### **Bostadsrättsförsäkring**

Brf Skogsglántan har i Folksam tecknat bostadsrättstillägg kollektivt för alla boende i föreningen! De som redan tecknat bostadsrättstillägget i sin hemförsäkring kan alltså avbeställa denna del.

**Folksam**<sup>®</sup> detta

Hemförsäkring bör alla teckna som bor i ett eget hem, inklusive de som hyr i andra hand. En hemförsäkring täcker bl.a. din löseegendom såsom kläder, möbler, Tv mm vid brand, inbrott och vattenskador. I hemförsäkringen ingår också ett ansvarsmoment för Dig som privatperson. Hemförsäkringen tecknar du själv i valfritt försäkringsbolag.

Äger man en bostadsrätt, bör man dessutom ha ett bostadsrättstillägg! Denna ersätter bl. a. skador på den fasta egendomen som bostadsrättsinnehavaren äger och/eller ansvarar för men som hemförsäkringen inte täcker.

Detta kan röra sig om utrustning utöver standard i bostadsrätten. Det kan vara diskmaskin, tvättmaskin, inglasad balkong eller kakel och klinker i badrummet. Kort sagt, allt som du köpt in själv och äger, men som man normalt sett inte tar med sig då man flyttar.

Den ersätter också skador på den egendom som du som bostadsrättsinnehavare inte äger men ändå ansvarar över enligt bostadsrättslagen och våra stadgar. Exempelvis har du underhållsskyldighet på bl.a. ytskiktet i din lägenhet. Sker en vattenskada i badrummet är Du ersättningsskyldig för våtrumsmatta och tätskikt.

Om ett större fel skulle inträffa i en del av fastigheten som du inte ansvarar för men som ändå drabbar dig (typ att taket går sönder och alla lägenheter i huset vattenskadas) så kommer ditt bostadsrättstillägg att täcka "din del" av skadorna.

**Försäkringen ligger alltså i Folksam. Försäkringsnumret är 169338. Kontakta vår förvaltare i Riksbyggen om du behöver göra skadeanmälan, eftersom föreningen står för försäkringen.**

Självriskén uppgår till 1500 kr (med reservation för prisändringar sedan detta skrevs).

Exempel: Vid skada av kyl eller frys: Åldersavdrag första två åren 0 kr därefter görs ett avdrag med 10% för varje påbörjat år. Ersättning av matvaror görs på egen hemförsäkring med hänvisning till Folksam för att slippa betala dubbel självrisk.

## Allmänt om Ordning

BRF Skogsglántans stadgar (§ 23) säger:

**När bostadsrättshavaren använder lägenheten skall han eller hon se till att de som bor i omgivningen inte utsätts för störningar som i sådan grad kan vara skadliga för hälsan eller annars försämra deras boendemiljö att de inte skäligen bör tålas.**

**Bostadsrättshavaren skall även i övrigt i sin användning av lägenheten iakttä allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utanför huset. Om föreningen antagit ordningsregler är bostadsrättshavaren skyldig att rätta sig efter dessa. Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att ovan angivna åligganden fullgörs också av dem som han eller hon svarar för enligt bostadsrättslagen.**

Att översätta detta stycke juridiksvenska till praktiskt användbara riktlinjer är måhända inte det enklaste. Vad är en "störning som inte skäligen bör tålas"? Vilken grad av "sundhet, ordning och gott skick" måste man hålla? Alla som haft tonåringar boende hemma vet att "ordning" kan vara ett mycket relativt begrepp, speciellt när det gäller städningen av deras egna rum.

Bor man nära inpå varandra så måste både hänsyn och tolerans visas. Hänsyn av den som råkar störa sina grannar, och tolerans av den som råkade bli störd. Har man detta som grundbult kombinerat med ett öppet samtalsklimat grannar emellan så reder man ut de allra flesta irritationsmoment på egen hand galant. Skulle det vara så att man av olika anledningar inte kan komma överens trots detta, så gör man klokt i att kontakta styrelsen innan situationen gått fullständigt överstyr.

Vi i styrelsen har ingen färdig "lagbok" om vad som är rätt och fel avseende allt som kan hända grannar emellan i en bostadsrättsförening. Vi är inte heller några juridiska professionella med egen absolut domsrätt. Det styrelsen kan erbjuda är medling, hjälp med att reda ut missförstånd och att påtala fel där fel faktiskt är begångna, och det gäller oavsett om någon brustit i hänsyn eller i tolerans.

Vid grova överträdelser där den störande inte bättrar sig trots skriftlig tillsägelse, kan vi tvingas säga upp den boendes nyttjanderätt till sin bostad och vräka denne.

Detta är en extrem åtgärd och dessbättre något som vi sällan behövt genomföra.

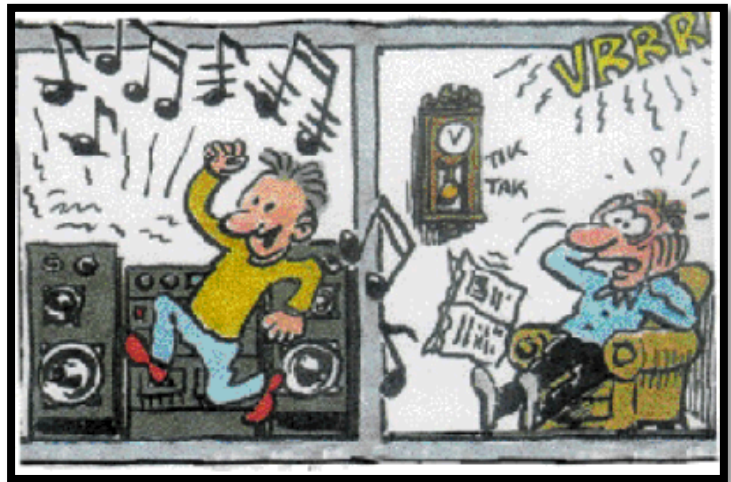
Styrelser för bostadsrättsföreningar fungerar lite olika då det gäller regler till de boende. En del styrelser har detaljerade föreskrifter om exempelvis mellan vilka klockslag man får ägna sig åt bullrande aktiviteter, förbud mot grillning och mycket annat.

*Vi är inte en sådan styrelse, vi har få regler utan litar hellre på de boendes egna omdömen. En tumregel är att om något är OK för dina grannar, så är det antagligen OK även för oss. Annars säger vi till, och vi gör det vänligt första gången! ☺*

### Bullrande aktiviteter

Har du inte kommit överens om annat med dina grannar, så undvik buller från din lägenhet mellan 2200-0800. Mitt i natten då allt är tyst, så märks ljud av mycket mer, och alla har inte lätt att sova. Gravt buller, som att gå loss med en slagbormaskin i en betongvägg, ska man vara ännu försiktigare med.

Det skadar aldrig att berätta för dem som bor vägg i vägg eller ovanför/nedanför dig om att du kommer att föra oljud pga renoveringar, fester eller någon annan anledning. Grannarna får då tillfälle att berätta ifall de jobbar natt och behöver sova dagtid eller om det finns andra saker du kan behöva ta hänsyn till. Eller också säger de bara med en glad min att det är helt OK!



Kom ihåg att kvarterslokalen kan hyras för riktiga partyn med bra röj, då är risken för störningar minimal. Och då är det dessutom nära till både bastu och övernattningsrum för trötta gäster.

Musik- och filmälskare som gillar att dra på volymen bör vara medvetna om att basljud gärna passerar både väggar och betong förvånansvärt lätt. Prata med varandra grannar emellan, prova ut vilken ljudvolym som fungerar både för den som lyssnar i samma rum och på andra sidan väggen eller golvet/taket.

Hänsyn och tolerans, man ska få ta ut svängarna i sin egen lägenhet efter eget behag – men inte på bekostnad av någon annan.

Och detta gäller oavsett om man gillar musik eller tystnad.

### Ordning i soprum, garage och förråd

Kvarteret har en garagebyggnad i vardera väderstreck; norr, söder, öst och väst. Det finns ett soprum i änden av varje garage och där är det sopsortering som gäller.

Det är INTE tillåtet att lämna grovsopor som möbler, elektronik eller byggsrot där. Sådana sopor tar inte sophämtarna med sig, utan vi tvingas beställa extra bortforsling av sådant. Den kostnaden tvingas vi alla boende stå för, pengar som vi hellre använder till något annat roligare.

*Grovsopor lämnas in på återvinningsstation, info finns på soprumsdörrarna.*



När det gäller ordningen i garage och i lägenheternas förrådsutrymmen så handlar det mest om brandsäkerhet. Brandfarliga vätskor, gas- eller gasoltuber får inte förvaras i lägenhetsförråden överhuvudtaget. I garaget kan man förvara max 5 liter drivmedel i en reservdunk, och då helst i själva bilen. Det är inte tillåtet att utföra heta arbeten som grovslipning/kapning eller svetsning i garaget (eller för den delen på parkeringsplatserna). Garageutrymmet är till för uppställning av fordon, och skall alltså inte användas som förråd för möbler eller annat.

### **Tvättstugor**

Lämna varken ludd i torktumlarfiltret eller arga lappar kvar i tvättstugan efter att din tvättid är slut.

Om det verkar vara fel på någon maskin, så felanmäl detta med de blanketter som hänger i tvättstugan. Råkar dessa vara slut så går det också bra att göra felanmälan direkt till **Riksbyggen Dag och Natt**, alternativt vidtalar du någon i vaktmästargruppen (kontaktinfo på sista sidan).



### **Grillning**

Det råder inget grillförbud på området, kan du grilla på ett säkert sätt utan att störa grannar med grillrök eller starta en eldsvåda så går det bra, även på balkonger och uteplatser.

**Fr.o.m. 2017-09 - Förbud mot kolgrill på balkong och altan, om man vill grilla med kolgrill placeras denna en bit utanför huset. Elgrill och gasolgrill får fortfarande användas på balkongen/altanen.**

Är du osäker på om du stör grannarna, eller tror att du kanske kan råka sätta eld på något, så flytta ut din grill en bit bort från husen så är du säker. Detta gäller även er boende en trappa upp – gräsmattan är allmänning och tillhör er lika mycket som någon annan!

Friskluftsintagen för lägenheternas ventilation sitter på husens entrésida (de där små fyrkantiga gallren en bit upp på väggen). Av den anledningen är det en dålig idé att tända grillen på den sidan huset.

Överhuvudtaget är grillning en aktivitet som kräver stor hänsyn gentemot dem som bor i närheten. Fråga i förväg om det är OK, och om någon tycker illa om detta så anpassa dig genom att flytta grillen någon annanstans.





## Din egen bostad

I en bostadsrätt är det bostadsrättshavaren som ansvarar för underhållet av innerskiktet i sin lägenhet, detta innefattar golv, väggar och tak. Samma sak gäller fast monterad köksinredning, vitvaror och badrumsutensilier.

Detta innebär både ett ansvar och en frihet för dig som bostadsrättsinnehavare. Det är du själv som bestämmer när och hur din lägenhet skall renoveras.

Du får i princip hitta på nästan vad som helst så länge du inte påverkar bärande väggar eller ledningar för vatten/värme/el eller ventilation - eftersom dessa faller under bostadsrättsföreningens underhållsansvar.



Skulle du vilja ändra även dessa saker i din bostadsrätt så måste styrelsen godkänna detta först eftersom detta kan påverka fastigheten i sin helhet.

Känsliga ställen för hemmfixare är badrum och vatteninstallationer. Ett misstag här kan leda till skador som drabbar många fler än dig. Sådant arbete skall vara "fackmannamässigt utfört", eftersom du kan bli ersättningskyldig mot andra boende och mot föreningen ifall skadan beror på dåligt gjort jobb.

Om du tänker renovera ditt badrum så byter föreningen ut din gamla golvbrunn mot en ny utan kostnad för dig. Brunnarna var sämre på nittioalet då husen byggdes, en ny golvbrunn är en försäkring mot vattenskadorna längre fram. Kontakta Riksbyggens representant i styrelsen för mer information om detta, likaså om du misstänker fuktskador, ohyra eller annan "djupare" skada i din lägenhet.

Är du osäker på om ditt planerade projekt är OK eller inte – så fråga gärna styrelsen en gång för mycket. För mer handfasta råd i praktiska frågor kan man prata med vaktmästargruppen. Kontakta dem också ifall du behöver komma åt vattenavstängning eller huvudsäkring till din lägenhet – dessa är belägna utanför din lägenhet i ett låst skåp.

*Vill du bygga altan eller uterum, så ber vi dig läsa avsnittet "Policy för utemiljö" som finns längre fram i detta blad.*

Ditt hem är din borg, och du får exempelvis fritt byta lås i din dörr om du så önskar. Du är dock skyldig att släppa in representanter för bostadsrättsföreningen om något akut fel uppstått som kan äventyra fastigheten så att vi kan åtgärda detta.

För att underlätta åtkomst för akuta lägen så finns det en huvudnyckel som dock inte förvaras hos någon styrelsemedlem utan hos Riksbyggen. Det är också den som Securitas åker och hämtar för att låsa upp åt dig ifall du lyckats låsa dig ute. Byter du lås så fungerar inte detta.

Föreningen har försett alla lägenheter med brandvarnare kostnadsfritt. Tillse gärna att dessa fungerar då och då, kontrollera batterier etc.



**Föreningsstämman**, bostadsrättsföreningens årsmöte, äger normalt rum i april och är föreningens viktigaste aktivitet. Under ett årsmöte går man igenom föreningens ekonomi under det gångna året, nya styrelsemedlemmar väljs och mötet kan fatta beslut om enskilda förslag från boende (motioner), ett beslut som den nya styrelsen är skyldig att genomföra. Föreningsstämman är därigenom bostadsrättsföreningens högsta beslutande instans. Motioner till årsmötet skall vara skriftliga och senast lämnas in till styrelsen sista december för att kunna behandlas.

Närvara på mötet får endast bostadsrättshavare eller deras ombud, och särskild kallelse sänds ut innan för att säkerställa att alla som vill ska ha möjlighet att delta.

**Städdagar** äger rum vår och höst. Under vårens städdag samlas de boende och vi fixar till utemiljön inför sommaren. Det kan handla om allt från att laga staketet runt området ifall det gått sönder under vinterns snöskottning, till olika typer av trädgårdsarbete.

Höstens städdag handlar mer om att rengöra i de gemensamma lokalerna, exempelvis tvättstugor och förrådsgångar.

Normala inslag under städdagen är lotterier med priser och givetvis den traditionsrika varmkorvslunchen som föreningen bjuder på.

Emellanåt kan det hända att vi några dagar innan en städdag ställer ut en container framför kvartersgården avsedd för grovsopor. Man har då tillfälle att göra sig av med större bråte och slipper köra detta själv till retur- och återvinningscentralen. När det händer så annonserar vi om detta inför städdagen.



## Rekreation

Fritidsgruppen är föreningens festfixare och arrangerar alla slags roligheter för oss boende.

**Kvarterspub:** En Skogsgläntanklassiker, arrangeras med ojämna mellanrum men ofta i anslutning till städdagar eller bara då det känns som att man vill festa lite!

Arrangemanget är enkelt, man tar en kvartersgård, lite smakliga snacks, lite goda drycker till självkostnadspris och bra musik. Sedan bjuder man in alla glada grannar och sedan är anrättningen klar! Rätten brukar puttra på till tretiden på natten ungefär.



**Adventsgröt:** Brukar äga rum i slutet av november/början av december. Långbord dukas upp i kvarterslokalen, och de boende bjuds in till middag bestående av julgröt, vörtlimpa med julsinka, pepparkakor och lussekatter.

**Grillfester:** Företrädevis sommartid. Det är en ståtlig syn då grannarna ställer upp sina utegrillar runt kvartersgården och kotletterna fladdrar som lärkvingar över kolglöden.

Långbord dukas inomhus eller utomhus beroende på väderlek, och delikatesserna avnjuts tillsammans.

Det är ett känt och märkligt faktum att en grillfest ofta övergår till kvarterspub efter att långborden dukats av.

**Kvartersgården kan användas till allt**, vi har haft yogaklasser, filmkvällar, barngrupper, julpyssel, LAN-parties och whiskyprovningar där genom åren. Endast fantasin och takhöjden sätter gränsen.

Fritidsgruppen söker ständigt nya medarbetare, för längre eller kortare inlägg. Verkar det intressant så ta kontakt med sammankallande i fritidsgruppen, kontaktinfo på sista sidan.

Att träffas, umgås och ha trevligt tillsammans är visserligen gott nog, men det är också bland det viktigaste föreningen gör. Det är så vi välkomnar nya boende, det är så vi värnar om och håller liv i gemenskapen mellan oss.



*Kvartersgård och bastu i all ära, men vår viktigaste gemensamma tillgång är utemiljön. Som tidigare sagts, ingen mark ingår i någon lägenhet – all mark är gemensam och till för alla. Om det finns någon regel som vi håller benhårt på så är det faktiskt denna.*

*Hur man kan som boende kan göra egna förändringar i sin utemiljö och andra frågor kring detta regleras i vår utomhuspolicy. Den finner du här nedan.*

### Policy för utemiljö för Riksbyggens BRF Skogsgläntan

Följande regler vad avser individuella förändringar av utemiljön i angränsning till bostadsrätterna har antagits av föreningen. Detta dokument ersätter den tidigare gällande "Policy för utemiljö för BRF Umeåhus 28".

**Bostadsrättsupplåtelsen avser endast lägenheterna, ingen mark runt husen ingår i någon upplåtelse. Marken runt husen är alltså tillgänglig för samtliga boende (så kallad allmänning) och är fri för alla att beträda samt nyttja för exempelvis lek eller andra uteaktiviteter.**

Boende på bottenplan kan dock få utnyttja ett område mark i anslutning till sina lägenheter för mer enskilt bruk. På denna yta får altaner, rabatter eller andra planteringar göras. *Den aktuella markytan är området tre meter ut från husens långsidesfaser, motsvarande lägenhetens utsträckning inne i huset. Mark vid husens trapphus eller gavlar får ej tas i anspråk av enskilda boende på detta vis.*

De altaner som finns på området är alla byggda av de boende själva och är således privat egendom och faller inte under föreningens underhållsansvar. Många (dock inte alla) av de vindskydd/avdelare som är placerade mellan altanerna är dock byggda samtidigt med husen och underhålls därför i föreningens regi.

Ansvaret för studsmattor, badbassänger, lekställningar eller andra anordningar som placeras på föreningens gräsyta åligger helt och hållet bostadsrätthavaren. Det är alltså den boende som förväntas tillse att all lek och aktivitet i anordningen sker under betryggande former för att minimera skaderisker. BRF Skogsgläntan kan alltså inte ta något ansvar för dessa anordningar förutom att förbjuda dessa helt. Detta vill vi undvika så långt det bara är möjligt.

Boende i radhus (där samma boende bebor bägge våningarna i huset) får använda all gräsyta på entrésidan av sitt radhus, från fasaden ända fram till den asfalterade innergatan även om detta avstånd överstiger 3 meter. Om denna yta inhägnas med häck, buskage eller staket så att tillgängligheten för gräsklippare försvåras, så övertar den boende själv ansvaret för denna gräsklippning.

BRF Skogsgläntans trädgårdsgrupp sköter om de planteringar/rabatter på området som inte är privata. Till dessa hör många av de buskar som planterats runt privata altaner. Buskagen är snabbväxande och *klipps normalt ner helt* med jämna mellanrum. Vill man undvika detta runt sin altan kan man själv sköta beskärningen av buskarna på det sätt man finner bäst. I sådana fall skall trädgårdsgruppen underrättas om detta så att inte nerklippning sker av misstag.

Boende kan även få plantera enstaka träd och mindre buskage på den gemensamma gräsytan, men inte på ett sådant sätt att gräsytan inhägnas eller delas av – då det skulle försvåra och fördyra BRF Skogsgläntans gräsklippning eller förhindra andra boendes tillträde till ytan. (OBS - undantaget om radhusens entrésidor). Innan planteringen skall övriga grannar med fönster mot planteringen tillfrågas, samt även BRF Skogsgläntans trädgårdsgrupp som representerar styrelsen i dessa frågor.

Egna konstruktioner som altaner, inglasade altaner eller tak får endast byggas efter styrelsens godkännande. Detta för att inte konstruktionerna skall skada eller öka slitaget på fastigheterna. Innan sådan byggnation påbörjas skall därför en skriftlig ansökan inlämnas till styrelsen. Denna ansökan skall inkludera en byggbeskrivning där det tydligt framgår hur

infästningar är tänkta att göras, byggets mått samt övrig relevant information. *Det är också upp till den boende att själv efterforska och ansöka om kommunalt byggnadslov om sådant skulle krävas.*

*Ansvaret för egna konstruktioner och odlingar vilar helt på bostadsrättsinnehavaren, även om förändringen utförts av tidigare boende.*

Det finns alltid en risk att normalt fastighetsunderhåll kan skada boendes egna konstruktioner, exempelvis snö som rasar ner på altantak vintertid i samband med skottning från bostadshusens tak.

**Under förutsättning att skadan inte uppkommit som följd av vårdslöshet eller fel av den som utförde åtgärden, så är det den boende som står för reparationerna av dessa skador.** Byggnadssätt och material bör väljas för att klara av normala och förutsägbara påfrestningar.

*Standarden på egna konstruktioner och odlingar skall vara minst lika bra som fastigheterna i övrigt. Efter uppmaning från styrelsen om dåligt underhåll har bostadsrättshavaren **12 månader** på sig att åtgärda bristerna, alternativt riva och återställa mark och fasad till ursprungsskick. Om inte detta uppfylls ombesörjer BRF Skogsgläntan rivningen – på den boendes bekostnad.*

Bostadsrättshavarna i respektive huskropp ansvarar gemensamt för underhåll av trappor, trall framför entrédörrar samt brevlådor. Dessa skall oljas in minst vartannat år. Föreningen tillhandahåller träoljan för detta ändamål, och denna olja får också användas för egna, privata altaner. Vintertid svarar de boende i varje huskropp på samma sätt gemensamt för skottning av snö av ytan mellan entrédörrar till den asfalterade innergatan.

*Det är lätt hänt att inoljning av trappa och trall samt snöskottning blir en syssla som bara sköts av boende på bottenplan. Styrelsen betonar att detta är ett gemensamt ansvar för samtliga boende – även de som har sin lägenhet en trappa upp.*

Om en brevlåda förstörts, till exempel vid snöröjning eller annars – så kan man kontakta vaktmästargruppen för en ny brevlåda. BRF Skogsgläntan tillhandahåller en enkel brevlåda av svart plåt utan kostnad om den boende så önskar **och om BRF Skogsgläntan bedömt att brevlådan behöver ersättas**. Vill man ha en större/bättre/finare brevlåda så bekostar den boende denna själv.

***Vid eventuell försäljning av bostadsrätt skall säljaren informera köparen om föreliggande policy.***

<b>Avgifter för användning av gemensamma lokaler med mera. Uppdaterad 2017</b>		
<b>Lokal</b>	<b>Avgift</b>	<b>Kommentar</b>
<b>Festlokal</b>	<b>300 kr/dygn</b>	Uthyres 1 dygn i taget mellan kl 1200-1200. Innan lokalen tas i bruk erläggs dessutom 500 kr i städpann som återbetalas efter att godkänd städbesiktning gjorts efter festen av kvartersgårdsansvariga.
<b>Övernattningsrum</b>	<b>200 kr/natt</b>	Uthyres max 3 dygn i taget mellan kl 1200-1200. Endast tre nätter i rad kan bokas varje gång. Ytterligare nätter får bokas en i taget under förutsättning att ingen annan boende behöver övernattningsrummet.
<b>Bastu</b>	<b>250 kr/år</b>	Kontakta kvartermästare för mer information.
<b>Kolonilott hel (50 m2)</b>	<b>200 kr/år</b>	Fördelas av kolonilottsansvariga. Depositionsavgift om 100 kr tillkommer för nyckel till redskapsbod, avgiften återbetalas då nyckeln återlämnas.
<b>Kolonilott halv (25 m2)</b>	<b>100 kr/år</b>	Fördelas av kolonilottsansvariga. Depositionsavgift om 100 kr tillkommer för nyckel till redskapsbod, avgiften återbetalas då nyckeln återlämnas.