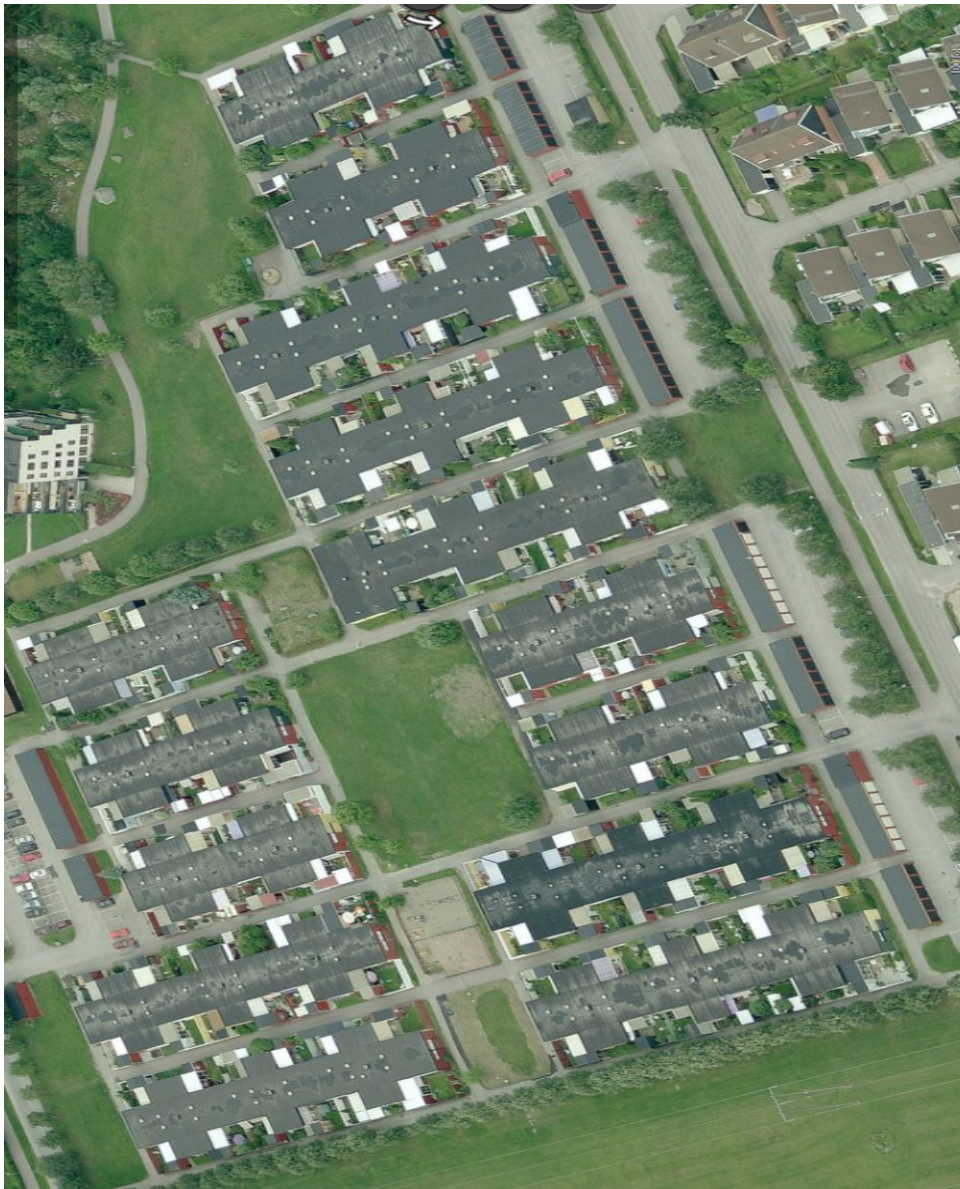


Reviderad sept 2020

# VÄLKOMMEN TILL BANDVERKETS SAMFÄLLIGHET



Som nyinflyttad i kvarteret Bandverket hälsas du hjärtligt välkommen till området och vi hoppas att du kommer att trivas i din nyförvärvade fastighet och finna dig väl tillrätta i din nya boendemiljö. Vi vill med denna folder försöka beskriva hur det fungerar på vårt område och ge dig svar på några frågor du som nyinflyttad ställer dig.

Fastigheten, ditt hus, är ansluten till Bandverkets Samfällighet. En samfällighet utgörs av de fastigheter som gemensamt äger någon egendom, i vårt fall förbindelsegator, grönområde, garage, tvättstugor, miljöbodar, el-anläggningar etc. ägandet av den gemensamma egendomen är alltså knuten till fastigheten och inte till fastighetsägaren.

Området består av 138 fastigheter av olika storlek, 74, 85, 91 och 96 m<sup>2</sup>, som ägs och förvaltas av respektive fastighetsägare. Vid uthyrning av fastighet lämnas hyresgästens kontaktinformation, namn och telefonnummer till styrelsen. Du som fastighetsägare ansvarar för att hyresgästen följer samfällighetens regler.

Skötsel av fastigheten invändigt och utvändigt, ansvarar du själv för, förutom taken som är samfällighetens ansvar.

Till området hör 63 garage, 72 bilplatser med eluttag, 45 bilplatser utan el, 22 gästparkeringar, värmecentral, tre miljöbodar, tvättstugor, gemensamhetslokal, kabel-TV, för närvarande ComHem, lekplats, ytterbelysningar samt gemensamma grönområden och förbindelsegator. Dessa ägs gemensamt av alla fastighetsägare och förvaltas av Bandverkets samfällighetsförening i vilken du som fastighetsägare automatiskt är medlem.

Föreningen företräds av en styrelse, sju medlemmar, dessa väljs vid föreningens ordinarie årsstämma som är i maj månad.

De gemensamma kostnaderna\* betalas månadsvis av fastighetsägaren med en summa som varierar beroende på fastighetens storlek. Beloppen fastställs av årsstämman på basis av styrelsens förslag till budget för nästkommande verksamhetsår.

Via MBF, Mälardalens bostadsrättsförvaltning, erhåller du inbetalningskort och beloppen betalas månadsvis. På inbetalningskortet finns också avgift för ev. garage och/eller parkering.

\*Gemensamma kostnader för alla boenden inom samfälligheten är varmvatten, sophämtning, uppvärmning, underhåll av gemensamhetslokal, tvättstugor, gemensamma gräsytor, växter, snöröjning, sandning och sopning på våren som i dagsläget utförs av HSB.

Här nedan kan du läsa om vilket ansvar du och samfälligheten har och du får övriga upplysningar om vårt område som du förhoppningsvis har glädje av.

## **Bostadsformen bostadsrätt-samfällighet**

### **Bostadsrätt**

Bostadsrättsföreningen är den boendeform som liknar samfälligheten men är i vissa delar helt olika. I bostadsrättsföreningen finns en styrelse med boende i området, dessutom en organisation i bakgrunden med eget kansli och anställda fastighetsskötare som kan bistå de boende vid byte av packningar i kranar etc. I en bostadsrätt har du erlagt en insats men du har aldrig ägt bostaden, det gör fastighetsbolaget.

## **Samfällighet**

I samfälligheten äger du din fastighet. Samfällighetens styrelse har endast administrativa uppgifter som att attestera inkommande räkningar, kontrollera ekonomin mot budget, förhandla med olika leverantörer och skriva avtal med dessa, samt se till att alla avtal efterlevs. Styrelsen förvaltar vår gemensamma egendom. Förutom MBF som vi köper administrativa tjänster av, har vi ingen organisation bakom oss och ingen anställd fastighetsskötare.

## **Om olyckan är framme**

Vad händer om olyckan är framme? Ett ex. Vid snöröjning skadas ett staket hos en fastighetsägare. Då det rör sig om en skada på enskild egendom, är det fastighetsägaren som kontaktar snöröjaren och kräver ersättning, samt kontaktar styrelsen för att få firmanamn, telefonnummer samt eventuell kontaktperson. Om däremot snöröjaren skadar ett garage, är det styrelsen som kräver ersättning, då styrelsen förvaltar garagen.

Alla felanmälningar ska anmälas skriftligt till styrelsen, fel i tvättstugorna, rör som läcker, om avstängning behövs, samt vid takläckage. Då styrelsen även förvaltar takmattan är det styrelsen som kontaktar takläggaren och ser till att läckan lagas.

Alla skador inom fastigheten som tapeter, inventarier etc, står fastighetsägaren själv för. Detsamma gäller även tomten, oavsett tomträtt eller friköpt tomt, tex. om råttor eller andra skadedjur finns där. Samfälligheten eller dess styrelse ansvarar inte för de skador som samfällighetens leverantörer har orsakat på personlig egendom.

## **Fastigheterna:**

Varje fastighet ägs av respektive fastighetsägare som därmed ansvarar för all reparation och allt underhåll på den egna fastigheten, förutom taken, t.ex. följande:

### **Vattenkranar**

- Att de inte läcker vatten och droppar.

### **Elektricitet**

- Vid installation använd en auktoriserad firma, du måste ha godkända elanslutningar.
- Gavelhusen har belysningar på sina plank. Den el-dosa som ansluter armaturen till el ska vara friliggande och lättåtkomlig.
- Huvudströmbrytare, huvudsäkringar och elmätare för fastigheten finns placerade i skåpet på södra gaveln av huskroppen. Nyckel till skåpet, av märket Abloy, bör du ha fått vid överlåtelsen av fastigheten.
- På samtliga husgavlar samt vissa förråd finns ytterbelysning på föreningens elnät via jordkabel och kopplingsdosa. Dosorna är placerade på gavelstaketet resp. inne i förrådet och skall vara lätt åtkomliga vid ev. reparationsarbete som gäller samfälligheten.
- Armaturer får inte kopplas in till föreningens nät.

### **Vid renovering**

- Visa hänsyn och informera grannarna. Tala om hur länge arbetet beräknas pågå, samt ge kontaktinformation.

# BANDVERKET Samfällighetsförening

2020

---

- Arbete som åstadkommer buller är tillåtet kl. 08:00-17:00 på vardagar och 10:00-16:00 på helger. Om du har inte överenskommelse med dina grannar, de som kan störas vid renoveringen, om att arbetet kan utföras på annan tid. En god kommunikation med grannarna är nödvändig!
- Ev. byggmaterial och avfall från renovering skall tas till närmaste återbruk.

## De fastigheter som har gavelskåp

- Samfälligheten ansvarar för innehåll i gavelsskåpet, samt för att fasaden byts vid behov och grundmålas. Fastighetsägaren ansvarar för målning i fasadens kulör.

## Pool på tomten:

- Fyll poolen med kallt vatten och värm med solenergi, alternativt värm vatten på spisen.
- Töm poolen i närmaste brunn genom att koppla till en slang.
- Det är inte tillåtet att tömma ut vattnet i gränden eller att fylla poolen med varmvatten från kranen.

## Yttertak

- Underhåll av takets tätskikt och evakueringsfläktar för inomhusventilation underhålls av samfälligheten.
- Takets tätskikt är känsligt för mekanisk påverkan. Att t ex skotta taken vintertid är helt förbjudet.
- Invändiga vattenskador vid takläckage bekostas av fastighetsägarens hemförsäkring. Om du har frågor angående detta kontakta ansvarig i styrelsen.

## Gräsmattor

- Gräsmattor och grönytor som finns intill fastigheten sköts och underhålls av fastighetsägaren, se till så att växtligheten inte växer över ytterlampor.
- Fastighetsägarens ansvarar för att löv från buskar och träd tas upp i förbindelsegränderna. Gemensamma gräsmattor och asfalterade vägar sköts och underhålls av samfälligheten.

## Vatten

Köps gemensamt av samfälligheten.

- Vid vattenavstängning meddelar fastighetsägaren styrelsen som hjälper till med informationsblankett och vattenavstängning.
- Blanketten delas ut till berörda hushåll av fastighetsägaren, om möjligt en vecka innan planerad avstängning.

Onormal vattentemperatur orsakas oftast av blandare.

Se nedan för mer information.

### **Bilaga 1**

Värme och ventilation

### **Bilaga 4**

Kontroll av termostat- och engreppsblandare

## Fjärrvärme

Köps gemensamt av samfälligheten.

Vädra gärna snabbt, genom korsdrag. Om du har för varmt inomhus reglera värmen på dina element.

## Vid reparation och underhåll av värmesystemet

Värmen distribueras i ett balanserat ettrörs-system.

Det är viktigt att utbyteskomponenter har rätt egenskaper och passar in i systemet, felaktig dimension eller konstruktion på element och handdukstorkar kan orsaka försämrade uppvärmning i både egna och intilliggande fastigheter.

**Bilagor 2, 3, och 5**            Vatten, värme och ventilation

### **Tvättstugorna**

Till våra gemensamma anläggningar hör två tvättstugor, belägna mitt i området i gemensamhetslokalen. "Husmorsnyckel", märkt HM, samt bokningsinsats med nyckel bör du ha fått vid överlåtelsen av huset.

Ny bokningsinsats kan, på egen bekostnad köpas hos Certego, f.d. Swesafe AB. Varje bokningsinsats skall märkas med husnummer, ex bor du på Plåtverksgatan xx så märks bokningscyllindern med xx.

Trivselregler för tvättstugorna finns anslagna i gemensamhetslokalen.

Vid felanmälan i tvättstugorna ta kontakt med ansvarig kontaktperson, se info vid tvättstugorna.

### **Gemensamhetslokal**

I gemensamhetslokalen finns lokal med pentry, den kan hyras av samfällighetens medlemmar för privata fester. Kontakta de i styrelsen som är ansvariga för uthyrning av lokalen. Det finns också möjlighet att hyra bord och stolar.

### **Hushållsavfall**

Samfälligheten har tre miljöbodrar. Till dessa används nyckel märkt HM, samma som till tvättstugan/gemensamhetslokalen. I miljöbodarna lämnar du papper, tidningar, returkartong, wellpapp, plast, metallförpackningar, returglas färgat/ofärgat, komposterbart och restavfall. Vik eller pressa ihop kartonger/förpackningar innan du slänger dem i kärlet.

Övrigt avfall såsom t.ex. plåt, trädgårdsavfall, batterier, möbler samt utrymmeskrävande emballage lämnar du till närmaste återbruk.

Öppettider för närmaste återbruk finns anslaget i miljöbodarna.

### **Matolja och matfett**

Matolja och allt matfett i större mängd samlas upp i plastflaska/plastdunk och lämnas till återbruket.

### **Garage och parkeringar**

På vårt område finns 63 garage och 72 parkeringsplatser med eluttag för motorvärmare samt 45 parkeringsplatser utan eluttag. Dessa förvaltas av samfälligheten och hyrs ut till boende.

Om du önskar garage eller p-plats, kontakta ansvarig i styrelsen för att placeras i befintlig kö.

Ta bort sladden till eluttagen på parkeringsplatsen när den inte används. Bilägaren ansvarar om någon skadar sig.

Boende som hyr p-plats ombesörjer att skotta snö och sanda vid behov. Sandlådor finns utplacerade på området.

Vid försäljning av fastigheten skall garage, garagenycklar och parkeringsplatser återlämnas till samfällighetens styrelse.

Villkor för hyra: **Bilaga 6**

### **Gästparkeringar:**

Till området hör ett begränsat antal gästparkeringar som är avsedda för korttidsparkering.

Om du behöver parkeringstillstånd för längre tid kontakta någon i styrelsen.

Parkeringarna bevakas av Nokas Security AB, 021-31 45 50, som ger böter till de medlemmar som ställer sig på gästplatserna.

## **Trafikregler**

Undvik biltrafik i våra gränder.

- Vid behov, kör in till fastigheten för i och urlastning, max tio minuter.
- Använd gästparkering när gäster besöker din fastighet.
- Gästparkering för längre behov, kontakta styrelsen.

## **Vid försäljning av fastighet**

Boende kontaktar ansvarig person i styrelsen för att få blankett för ägarbyte.

Nycklar till p-platser och garage lämnas till styrelsen innan tillträde av de nya ägarna.

## **Allmänna ordningsregler**

Om ni planerar fest eller andra trevligheter är det bra om ni informerar era grannar!

## **Djur**

Enligt hälsovårdsstadgan är ägare av husdjur skyldiga att se till att dessa inte förorenar på lekplatser och grönområden. Har du hund plockar du upp efter att den gjort sina behov och har du katt ser du till att ha den under uppsikt så den ej förorenar i sandlådorna eller på grannarnas uteplatser/trädgårdar.

## **Felanmälan**

När något är ur funktion i samfällighetens gemensamma anläggningar meddela styrelsen skriftligt så att vi kan åtgärda det!

Med dessa rader hoppas vi ha besvarat några av de frågor du ställt dig om vårt område.

Har du ytterligare frågor ber vi dig kontakta någon av styrelsens medlemmar. Se **bilaga 7**.

**Information om hur systemet för värme och ventilation är uppbyggt inom vår samfällighet.**

Värme distribueras från värmecentralen i ett kulvertsystem enligt nedanstående bild.

I vissa fastigheter finns kulvertbrunnar där avstängning av värme i aktuell huskropp kan göras.

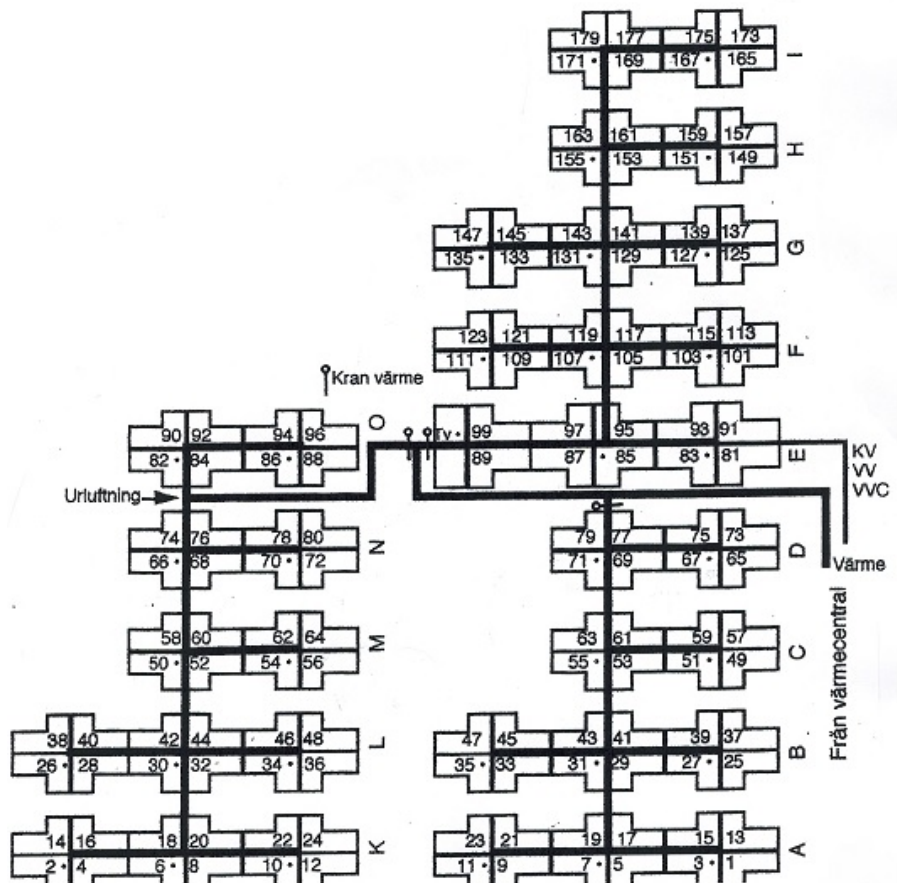
**OBS!**

De fastighetsägare som har en kulvertbrunn i klädkammaren bör se till att luckan inte är blockerad med möbler eller andra tyngre föremål utan att brunnen är lätt tillgänglig om värmen i huskroppen av någon anledning måste stängas av.

**Fastigheter med kulvertbrunnar för värmeavstängning**

Plåtverksgatan			
A	3	7	11
B	27	31	35
C	51	55	
D	67	71	
E	83	85	TV
F	103	107	111
G	127	131	135
H	151	155	
I	167	171	

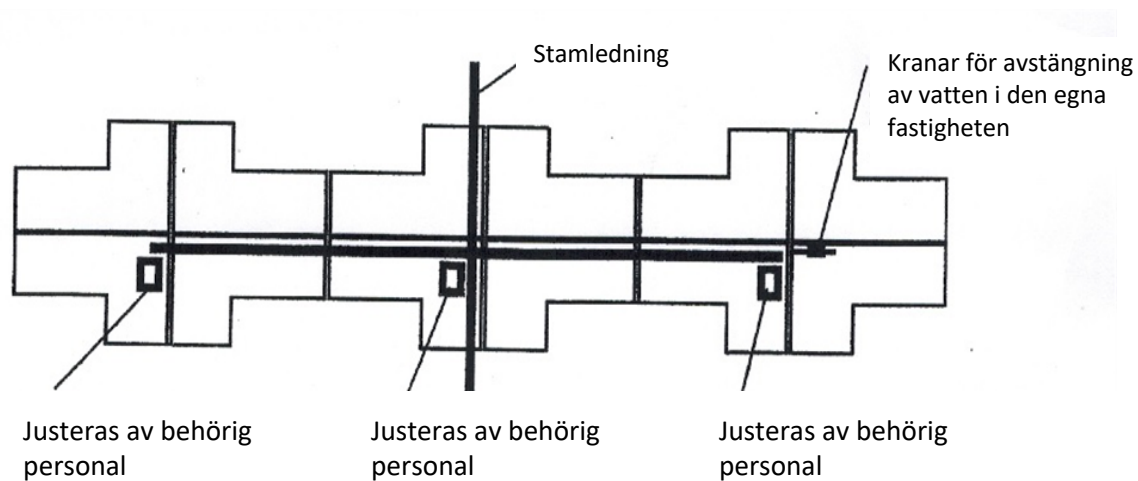
Bandverksgatan			
K	2	6	10
L	26	30	34
M	50	54	
N	66	70	
O	82	86	



## VATTEN

För avstängning av kall- och varmvatten i den egna fastigheten finns två huvudkranar på klädkammarens borte kortvägg. Kranarna manövreras bäst med en insexnyckel, samma typ av nyckel som används vid montering av IKEA-möbler.

Huvudkranar för kall- och varmvatten för huskroppen finns i de kulvertbrunnar där stamledningarna är anslutna till huskroppen, se bild nedan.





**VÄRME I DEN EGNA FASTIGHETEN**

Värme distribueras från kulvertbrunnen i ett ”enrörssystem” till de fastigheter som ingår i den aktuella fyrgruppen. Rören som löper i betongplattan har ungefär den sträckning som visas på nedanstående bild men avvikelser kan förekomma.

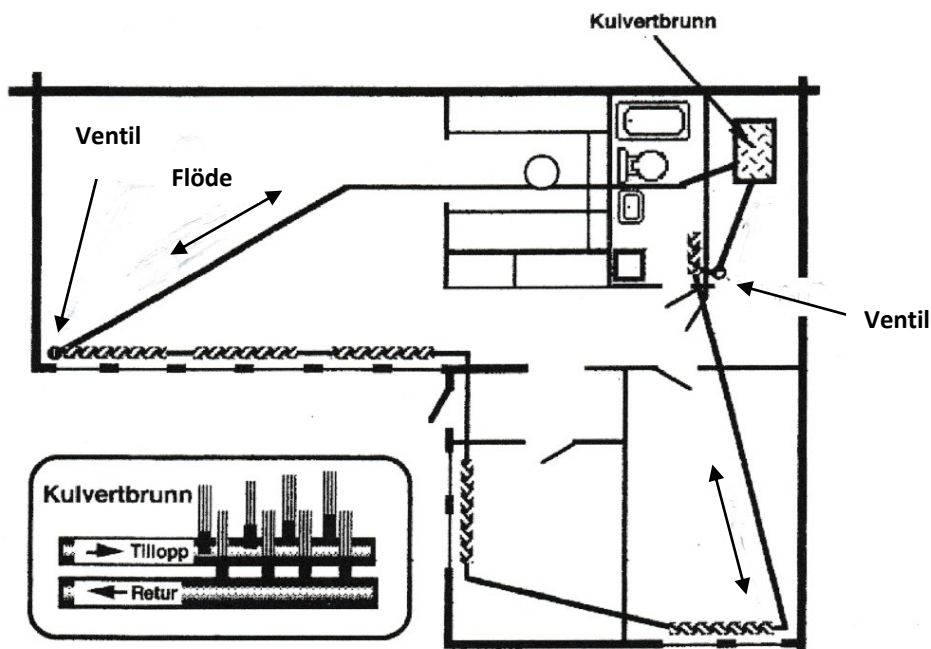
Pilarna visar flödet som i de flesta fastigheter går motsols men i några fastighetsstorlekar kan flödet vara omkastat. Ventilerna i in- och utgången är vid byggnationen inställda så att värmeflödet blir lika stort i alla fastigheter i fyrgruppen.

**OBS!**

Inställningen av dessa ventiler får endast ändras av behörig personal då fel inställning kan förorsaka obalans i fyrgruppen d.v.s. värmen fördelas olika i de fyra fastigheterna.

**Varning!**

Om badrumsgolvet måste bilas upp – t.ex. vid byte av avloppsbrunn – måste stor försiktighet iakttagas då värmeröret löper någonstans mellan toaletten och tvättstället.



### KONTROLL AV TERMOSTAT- OCH ENGREPPSBLANDARE

Varje år kommer påpekanden från boenden om att varmvattnet har låg temperatur och att en större mängd måste spolås innan varmt vatten kommer. Temperaturen kan också variera. En vanlig orsak är läckage i termostat- eller engreppsblandare.

En av anledningarna till att kallvattnet går över till varmvattenröret är att kallvattnet har högre tryck än varmvattnet som cirkulerar. Cirkulationen är nödvändig för att motverka legionella och för att snabbt ge varmvatten till fastigheten.

En defekt termostat- eller engreppsblandare kan innebära att det kalla vattnet sugts tillbaka i varmvattenledningen. Det gör att det tar lång tid att få fram varmt vatten och detta även för grannarna. Om det ”smäller” i ledningarna när vatten tappas är det ett tecken på att det är fel i någon blandare.

Gör gärna nedanstående kontroll någon gång per år

1. Justera alla engreppsblandare för att ge maximal varmvattentemperatur
2. Stäng av inkommande varmvattenledning. Ventilerna sitter i de flesta fall i klädkammaren.
3. Öppna engreppsblandaren i läge varmvatten. Det skall då inte komma något vatten.
4. Gör samma sak med alla termostat- och engreppsblandare.
5. Vid läckage, byt eller renovera.
6. Stäng alla blandare och öppna ventilen för varmvattnet.

## VENTILATION

Ett mekaniskt ventilationssystem (eka-system) är installerat i våra fastigheter. En fläkt på taket i varje fyrgrupp av fastigheten är igång dygnet runt och ventilerar de fyra fastigheterna.

Ventilation sker i klädkammaren, badrum (torkskåp) och i spiskåpan.

Ventilerna är vid byggnationen inställda för att ge en grundventilation av 30 m<sup>3</sup>/tim då spiskåpan spjäll är stängt.

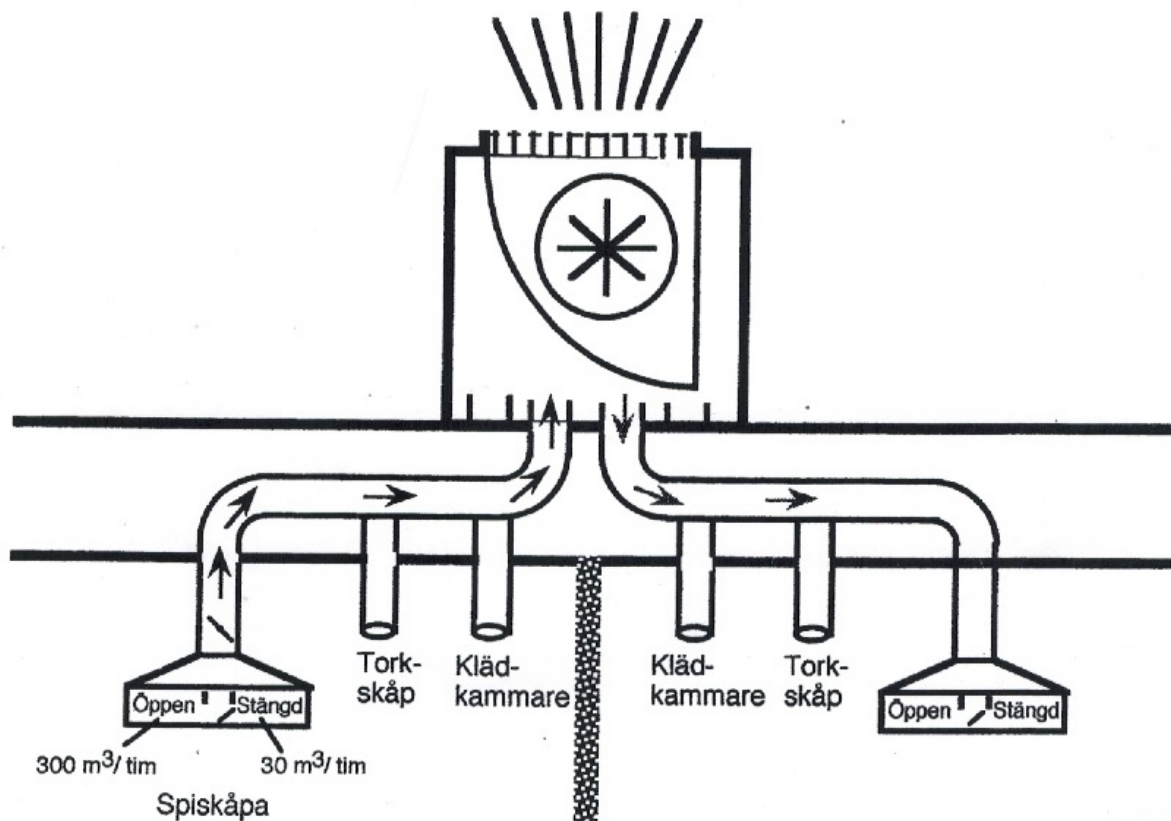
Med spiskåpan spjäll öppet (forcerad ventilation för matlagning eller vädring) är ventilationen 300 m<sup>3</sup>/tim vilket motsvarar drygt fastighetens totala luftvolym.

Vid forcerad ventilation bör ett fönster i ett annat rum öppnas.

### OBS!

Det är inte tillåtet att montera en konventionell köksfläkt, med motor, i våra fastigheter av två skäl.

1. Dessa fläktar saknar spjäll vilket betyder ständig ”forcerad ventilation”, 300 m<sup>3</sup>/tim, vilket kyler ut fastigheten i onödan.
2. Om fläkten körs ändras balansen inom fyrgruppen d.v.s. ventilationen i övriga tre fastigheter störs. Det kan till och med medföra att matos pressas ner bakvägen till någon av de övriga fastigheterna i fyrgruppen.



## **VILLKOR FÖR HYRA AV P-PLATS OCH GARAGE**

Nyttjanderättshavare med bil har företräde framför de utan bil.

Maximalt 2 parkeringsplatser per hushåll utan garage får hyras.

Maximalt 1 parkeringsplats + 1 garage, per hushåll får hyras av samma fastighet.

Parkeringsplatsen/garaget uthyres i befintligt skick och till den kostnad som årsstämman har beslutat. Parkeringsplats med eluttag uthyres ej som utan eluttag.

Hyresgästen får inte utöver de skyddsanordningar som redan finns, sätta upp ytterligare sådana eller andra anordningar av beständig eller tillfällig karaktär.

Vill hyresgästen sätta upp skylt med bilnummer skall skylten och uppsättningsanordningen godkännas av samfällighetsföreningen.

Underhåll av parkeringsplatsen/garaget och tillhörande anordningar bekostas av samfällighetsföreningen.

Samfällighetsföreningen äger tillträde till parkeringsplatsen/garaget för utförandet av reparations- och underhållsarbeten. Hyresgästen har inte rätt till nedsättning av hyran på grund av sådant arbete.

Samfällighetsföreningen ansvarar för sedvanlig renhållning, snöröjning och sandning av infartsväg. Den enskilde hyresgästen ombesörjer själv skottningen av hyrd bilplats samt framför garageport.

Samfällighetsföreningen fritar sig från allt ansvar för all skada på hyresgästens fordon eller däri förvarad egendom, såvida skadan inte uppkommit genom samfällighetsföreningens eget vållande.

Samfällighetsföreningen fritar sig också ansvar för intrång av obehöriga.

För upplåtelse av parkeringsplats med eluttag gäller följande;

- Endast kupévärmare och anslutningskabel av S-märkt fabrikat får användas.
- Eluttaget skall alltid hållas låst.
- Anslutningskabel får inte vara ansluten till eluttaget då kabeln inte är kopplad till kupévärmare.
- Hyresgästen skall omedelbart anmäla fel på eluttaget skriftligt till samfällighetsföreningen.
- Hyresgästen ansvarar för att elapparat och anslutningskabel vid användningen är i fullgott skick.

Nyttjanderätten får inte upplåtas i andra hand utan samfällighetsföreningens medgivande.

P-plats och garage får ej användas till lätt lastbil, släpkärror, husvagn, husbil eller avställda fordon.

Nyttjanderätten enligt detta avtal är förverkad och samfällighetsföreningen berättigad att omedelbart säga upp avtalet om hyresgästen underlåter att i rätt tid erlagga avtalad hyra eller i övrigt inte följer de villkor som ingår i detta avtal.

Skriftliga avtal skall upprättas i två exemplar där hyresgästen och samfällighetsföreningen erhåller ett exemplar vardera på samtliga typer av parkeringsmöjligheter, garage och p-platser med eller utan el.

**KONTAKTLISTA STYRELSEN 2020–2021**

Allmänna frågor, uthyrning/kö- av parkeringsplatser och garage;  
**Ordförande Håkan Berg, Plåtverksgatan 29, tel nr 073-916 27 60**

IT, bredband, miljöbodar, utemiljö (gräsytor, växter, snöröjning);  
**Vice ordförande, Mats Nilsson, Plåtverksgatan 41, tel nr 073-083 16 50**

Ekonomi, information nyinflyttade, uthyrning av lokal;  
**Kassör Hanan Abdounour, Plåtverksgatan 39, tel nr 076-221 11 36**

Tvättstugor, flyttanmälan, uthyrning av lokal, föreningens mail, Info-Nytt;  
**Sekreterare Monika Nylén, Plåtverksgatan 135, tel nr 070-535 99 46**

Tak, asfalt, värmecentral, vattenavstängning, drift och underhåll av garage/parkeringsplatser;  
**Ledamot Sonny Larsson, Plåtverksgatan 157, tel. nr 070-517 59 15**

Lekpark;  
**Suppleant Arto Häkkinen, Plåtverksgatan 11, 076- 770 77 51**

Lekpark;  
**Suppleant Lennart Rosenberg, Bandverksgatan 12, tel nr 070-694 79 40**