

Gäller från 2019 och tillsvidare
Uppdaterad 2023-09-21

SANDIDANS HANDBOK

Här finns nästan allt du som bor i bostadsrätt behöver veta.

Välkommen	2
HSB	3
Styrelsen	3
Vicevärden	3
Skötsel av fastigheten inomhus	4
Allmänt	4
Vattenskada och våtutrymme	4
Elmätaren	4
Ventilation	4
TV och Internet	4
Fjärrvärme/varmvatten	4
Skötsel av fastigheten utomhus	6
Allmänt	5
Tillstånd krävs för förändringar av fastighet.	5
Utrustning och material som föreningen står för	5
Parkering	5
El till motorvärmare	5
Trafik inne på området	6
Garage/Garageregler	6
Snöröjning/halkbekämpning	6
Plantering och häckar	6
Kolonilotter	6
Trädgårdsavfall	7
Husdjur och fåglar	7
Källsortering av sopor	7
Kvartersgården	7
Bastu	7
Städutrustning	8
Grannsamverkar	8
Skötselområde	Bilaga 1

Anvisningarna i denna text är bra att veta för dig som boende i Brf Sandidan. De är ett stöd för både gamla och nya medlemmar om vad som gäller. Hur du gör och vart du vänder dig i olika frågor. När det gäller den gemensamma trevnaden i ett bostadsområde är alla som bor där mer eller mindre beroende av varandra. Därför är det viktigt att visa hänsyn mot sina grannar och tolerans för andra vanor och levnadssätt.

Som bostadsrättshavare har du del, inte bara i bostadsrättsföreningens tillgångar, utan också i skulderna. Det är alla tillsammans som via månadsavgifterna betalar alla kostnader och utgifter som föreningen har, ju mer aktsamma vi är om föreningens fastigheter och närmiljön desto lägre blir boendekostnaden.

I en bostadsrättsförening har medlemmarna också naturligt gemensamma egendomar, vilket vi hoppas ger ett ökat intresse för och behov av samarbete. För att få trivsel och en bra ekonomi så måste vi alla vara engagerade och ibland agera som vaktmästare och allt i allo. Du har ett särskilt ansvar för din lägenhet, men du har också ansvar för fastigheten som sådan och för kringmiljön.

Det finns goda möjligheter för aktiva medlemmar att påverka verksamheten. Ta vara på det och delta i medlemsmöten så att du vet vad som händer och får inflytande över ditt boende!

Välkommen

HSB

Brf Sandidan är en privat bostadsrättsförening som köper vissa tjänster av HSB tex. sköter HSB vår bokföring. Dit kan vi också vända oss när vi behöver hjälp med juridiska frågor. För att få bo i vår bostadsrättsförening måste man vara medlem i HSB och i BRF Sandidan. I medlemskapet ingår olika förmåner som t.ex. förtur till HSB:s hyresrätter och Hemåt i Boden. Läs mer på www.hsb.se/norr. HSB Norr har en ledamot i styrelsen.

Styrelsen

Styrelsen för bostadsrättsföreningen utses av föreningens medlemmar vid den ordinarie föreningsstämman som hålls varje år på våren, med undantag av en ledamot som enligt stadgarna ska utses av HSB norr. Styrelsens sammansättning är anslagen på bostadsrättsföreningens hemsida (<http://www.sandidan.se>) eller på www.hsb.se/norr.

Vicevärden

Företräder styrelsen i de praktiska frågorna och är en av kontaktpersonerna mot HSB Norr i Boden. Vicevärden utses av styrelsen på konstituerande mötet och väljs varje år. Det bör helst vara en av föreningens medlemmar. Styrelsen ansvarar för att vicevärdens uppgifter hålls aktuella. Styrelsen fastställer vicevärdens arbetsuppgifter i vår förening, som är att:

- attestera leverantörsfakturor
- verkställa styrelsens beslut
- ge information till medlemmar om vad som händer i föreningen
- introducera nya medlemmar i föreningen och informera om vilka rättigheter och skyldigheter man har som medlem.
- vara den person som medlem i första hand kan vända sig till för frågor rörande bostadsrättsrätten och kringområden.
- vara kontaktperson avseende reparationer av bostadsrätt, behov av motorvärmplats.
- håller kontakten med entreprenörer och leverantörer som utför tjänster åt föreningen.

Skötsel av bostadsrätten inomhus

(se Stadgar för HSB BRF Sandidan i Boden)

Allmänt

När det gäller den inre skötseln så svarar medlemmen för tapeter, vitvaror, golv och liknande, även installationer som gjorts av medlem eller tidigare medlem. Tänk på detta när du köper/säljer bostadsrätten, och ta reda på/informera dig om vilka installationer som gjorts av annan än föreningen. Tänker göra större ingrepp i bostadsrätten kontaktar du naturligtvis styrelsen innan. Alla åtgärder som du gör ska naturligtvis göras fackmammamässigt. Se § 30-33 i Normalstadgar 2023.

[Regler-for-andring-i-lagenhet.pdf \(sandidan.se\)](#)

Vattenskada och våtutrymme

Var uppmärksam på risk för vattenskada som kan förorsakas av läckage eller olyckshändelse som rör diskmaskin, tvättmaskin, akvarier, vattensängar samt olika ledningskopplingar för vatten, avlopp och värme. Var extra uppmärksam på tecken som kan tyda på att badrummets ytskikt inte är täta. Vid minsta misstanke om otäthet kontakta vicevärden. Kolla med ditt försäkringsbolag vilka krav som gäller för våtutrymmen innan du renoverar/ändrar något. Alla åtgärder som du gör ska naturligtvis göras fackmammamässigt.

Elmätaren

Varje bostadsrätt har en egen elmätare som sitter i det grå plåtskåpet utanför köksfönstret. Du kan själv läsa av mätaren för att hålla koll på elförbrukningen. Varje medlem väljer själv vilken elleverantör man vill ha och tecknar själv avtal för elen till den egna fastigheten.

Ventilation

Bostadsrätterna har egna ventilationsaggregat för värmeåtervinning, (Fläktwoods). Aggregaten är placerade bakom luckan ovanför spisen. Kostnader vid fel på ventilation står föreningen för. Dock inte byte av spiskåpan och vill man köpa ny spiskåpa. Rengöring av fläktens motorer ska göras enligt skötselanvisning som finns på hemsidan. Filtren ska dammsugas 1:a maj och bytas 1:a november. Föreningen står för filtren. Fläkten skall alltid vara ikopplad för att ventilationen ska fungera.

TV och Internet

Föreningen har avtal om kabel-TV, internet och IP-telefoni med Tele2.

Fjärrvärme/varmvatten

Alla eventuella fel på fjärrvärmens eller varmvattnet skall rapporteras till vicevärden.

Skötsel av bostadsrätten utomhus

(se Stadgar för HSB BRF Sandidan i Boden)

Allmänt

74 bostadsrätter, tvåvåningshusen är röda med vitt, enplanshusen är gula (en mörkare och en ljusare) med vitt. Originaldörrar är bruna men vid byte går vi över till vita dörrar.

Bostadsrättsföreningen ansvarar för bostadsrättens yttre men medlemmarna ansvarar själv för ett visst underhåll av fastigheten utomhus. Du oljar in träytor samt bättrar på målning av fönster och fasad vid behov. Kontakta vicevärd om du behöver färg till målning av fönster och fasad pga. att vi har vissa färgkoder som vi ska använda. Se § 31-33 i stadgarna för mer information.

Till dörrlåset i den gemensamma redskapsboden samt bastun passar samma nyckel som hemnyckeln. Hos Stig Bourvall, nr 20, finns en gersåg och en skruvdragare för utlåning till föreningens medlemmar. Om något går sönder så meddelar du detta till vicevärden.

Tillstånd krävs för förändringar av fastighet

Om du vill genomföra mindre underhåll på utsidan av din bostadsrätt samt bygga altaner, installera värmepumpar m.m. behöver du kontakta styrelsen då det kan krävas tillstånd från både styrelsen, grannar och/eller kommunen. Skriv till styrelsen så får du besked om det är godkänt innan du sätter igång. Det sker en årlig besiktning av området och förändringar på fastigheten uppdagas då.

Utrustning och material som föreningen står för

Om föreningen fattar beslut om förändringar som innebär materialinköp behövs en rekvisition som ordförande eller vicevärd skrivit under. Den lämnas hos den leverantör som föreningen anvisar i det aktuella fallet.

Skötselområde

Till bostadsrätten ingår inte separat tomträtt utan bostadsrättsföreningen äger gemensamt marken. Bostadsrättsföreningen har beslutat att till varje fastighet finns ett skötselområde, som sköts av medlemmarna med gräsklippning, trimning av häckar, beskärning av träd och liknande. Större planeringar som häckar, träd och liknande behöver stämmas av med styrelsen. Gräsklippare står du själv för, men det brukar gå att samsas med granne om detta. Vårstädning och mindre underhåll gör du tillsammans med övriga inom ditt skötselområde.

Parkering

Varje bostadsrätt har ett garage och parkering av bilar sker vid/framför respektive garage. Det finns 24 stycken extra motorvärmplatser i området (kölista hos vicevärden). De är utrustade med en klocka man ställer in och de kostar för närvarande 150 kronor i månaden. Kontakta vicevärd vid behov av extra plats.

Garagen och delar av parkeringsplatserna är kameraövervakade! Föreningen arrenderar även marken den så kallade Platån där vi kan ställa husvagnar och släpvagnar som är i bruk. Viktigt att vi håller ordning och att det inte blir avställningsplats för skrot.

El till motorvärmare/El

- Elapparater med större sammanlagd effekt än 1300 W får ej användas.
- Uppkommer fel på uttaget ska det omedelbart anmälas till vicevärden.
- Bostadsrättsinnehavaren ansvarar för att elapparat och anslutningskabel vid användningen är i fullgott skick.
- Varning! Elkabel får inte dras ut från garaget, detta kan medföra både skador på fastighet, uttag och människor.
- Garagen har idag inte kapacitet för laddbox och laddning av elbil. Föreningen ser över möjligheten att sätta upp laddstolpar.

El till motorvärmare i garage betalas av varje lägenhetsinnehavare enskilt och läggs på din månadsavgift en gång per år. Använd gärna en klocka/timer, så reglerar du din egen elkostnad.

Trafik inne på området

Vi försöker begränsa trafik i området, tänk på att hålla låg hastighet, **max 10 km/tim**, eftersom det finns mycket barn i området. Farthinder finns utplacerade i området och tas in på höst och ut på våren av närmast bostadsrättsinnehavare. Aimo park kontrollerar området och står bilen längre än 6 minuter inne på området kan ni fällas för P-böter. Kommunens parkeringstillstånd för handikappade gäller inte, men har du behov av ett parkeringstillstånd skriv till styrelsen.

Gaget/Garageregler

Garagelängorna är röda med vita knutar. Dörrarna är bruna De är uppmärkta med A-E samt bostadsrättsnummer ovanför porten.

- Carport med två fjärrkontroller och manuell nyckel för nödöppning finns till varje garage. Portarna kan även öppnas och stängas inifrån via knapp.
- Portarna servas vid behov eller via garanti.
- Tänk på att reparations- eller underhållsarbeten inte ska genomföras i garagen pga. platsbrist och risk för brand eller annan skada.
- Pga. brandrisk och ingen ventilation så ska inte tomgångskörning förekomma och diesel/bensinvärmare användas i garaget.
- Förvaring av vätskor eller brandfarligt material undviker vi att förvara i garagen.
- Vi ser till att garageporten alltid är låst när vi inte är där.

Snöröjning/halkbekämpning

Vintertid sköts snöröjningen och sandning av entreprenör som anlitas av föreningen. Framför entrédörrar och entrégångar sandar och skottar lägenhetsinnehavaren själv.

Sand tillhandahåller föreningen i speciella kärl utplacerade vid sopbodarna. Snöspadar finns utplacerade vid sopstationerna och här hjälps vi åt att hålla snöfritt.

Plantering och häckar

Föreningen har bestämt att vi har skötselområden (se karta ovan). Där det finns buskar/häckar/träd, ska dessa hållas trimmade så att de inte påverkar framkomlighet, håller rotsystemet begränsat och för allas allmänna trevnad. Egna planteringar eller borttagande av buskar/häckar/träd ska beviljas av styrelsen, med anledning av föreningens beslut om vad och var vi planterar på våra gemensamhetsytor.

Tanken med detta område var att barnen skulle få springa fritt och vi äger alla *hela* området tillsammans.

Kolonilotter

Kolonilotter finns för den som är intresserad av att odla. Prata med vicevärden eller ordförande om du är intresserad. I friggeboden vid kolonilotterna finns skottkärror, jordfräs mm, som kan lånas men glöm inte att lämna tillbaka dem direkt du använt dem klart.

Trädgårdsavfall

Trädgårdsavfall av mindre omfattning typ löv, gräsklipp, blommor och ris läggs på vår gemensamma uppsamlingsyta som finns på platån. Den töms 1-2 gånger per sommar. Tänk på att inga invasiva växtarter får läggas på uppsamlingsytan. Dessa ska packas in och lämnas i brännbart enligt Länsstyrelsens policy angående invasiva växtarter. Större avfall typ träd, grenar fraktas av den enskilde till Brännkläppens soptipp.

Husdjur och fåglar

Hundar ska vara kopplade och rastas utanför området. Katter skall hållas under sådan tillsyn att de inte stör grannar och besökare.

Att mata fåglar i bostadsområdet medför att vi även matar råttor och andra skadedjur. Förbud enligt Bostadsrättslagen, 7:e kapitlet 9:e paragrafen

<https://lawline.se/answers/forbud-mot-fagelmatning>

Fyrverkerier får vi skjuta utanför området med tanke på våra husdjur.

Källsortering av sopor

Källsortering sker i vårt område av komposterbart, brännbart, restavfall och deponi (tex. porslin, dricksglas, keramik, säkringar). Större sopor får var och en frakta själv till soptippen. Glas, papper, metall, batterier och hårdplast lämnas till återvinningsstationen som finns på andra sidan Dammvägen. För ytterligare information om källsortering följ länk: [Avfall, återvinning & återbruk | boden.se](#)

Kvartersgården

Samlingssalen i Kvartersgården kan bokas via kvartersgårdsansvarig www.sandidan.se

där hämtas och återlämnas även nyckel. Det finns tallrikar, glas, kaffekoppar och bestick för ca 30 personer. Det är bara den som står för lägenheten som kan boka och kvittera ut nyckel till kvartersgården. Kvartersgården är även ett godkänt skyddsrum.

Bastu

Bastun i Kvartersgården bokas på anslagstavlan vid toaletten. Den längsta tid du kan boka vid varje tillfälle är två timmar. Ange ditt husnummer och gärna ett telefonnummer. Nyckel till ytterdörren bastudelen är samma som till din bostadsrätt. **Hjärtstarter finns i Kvartersgården intill bastubokningen**
Skylt finns utanför ytterdörren.

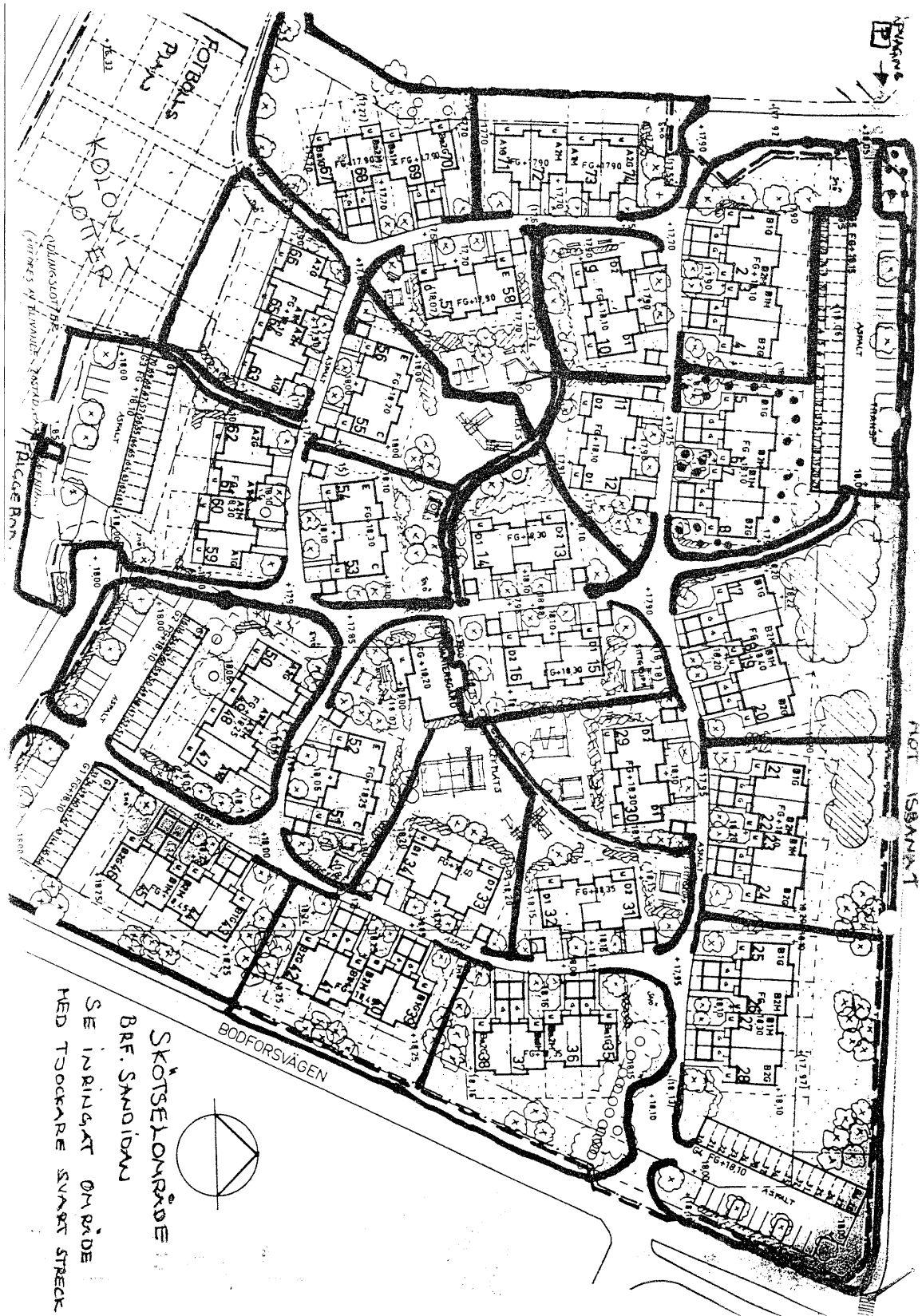
Städutrustning

När du nyttjat kvartersgården eller bastun så finns städutrustning att tillgå. Nyttjar vi våra gemensamma utrymmen så ingår det att städa efter användning. Saknas något eller om något gått sönder så meddela kvartersgårdsansvarig. Städutrustning finns i garderoben utanför bastun.

Grannsamverkan

Tillsammans med polisen så jobbar vi med grannsamverkan. Vi håller koll om vi ser något misstänksamt i området samt håller uppsikt på grannens lägenhet när de åker bort.

Bilaga 1



SKÖTSELOMRÅDE
 BRF. SMIDIDAV
 SE INRIKAT OMRÅDE
 MED TÖCKARE SVART STRECK

