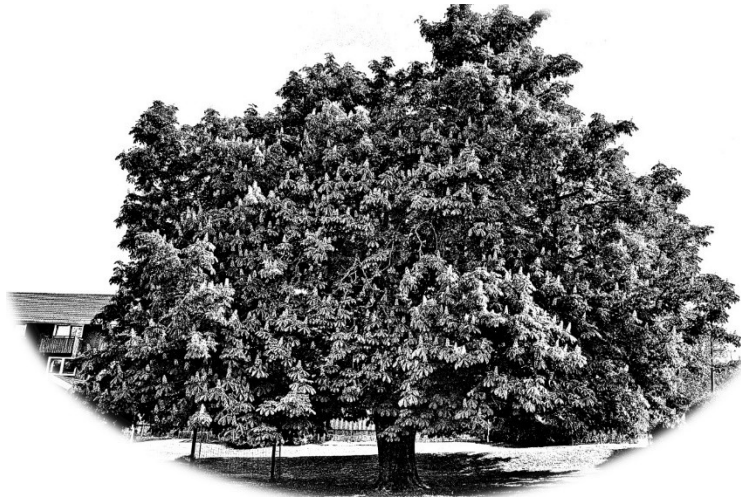
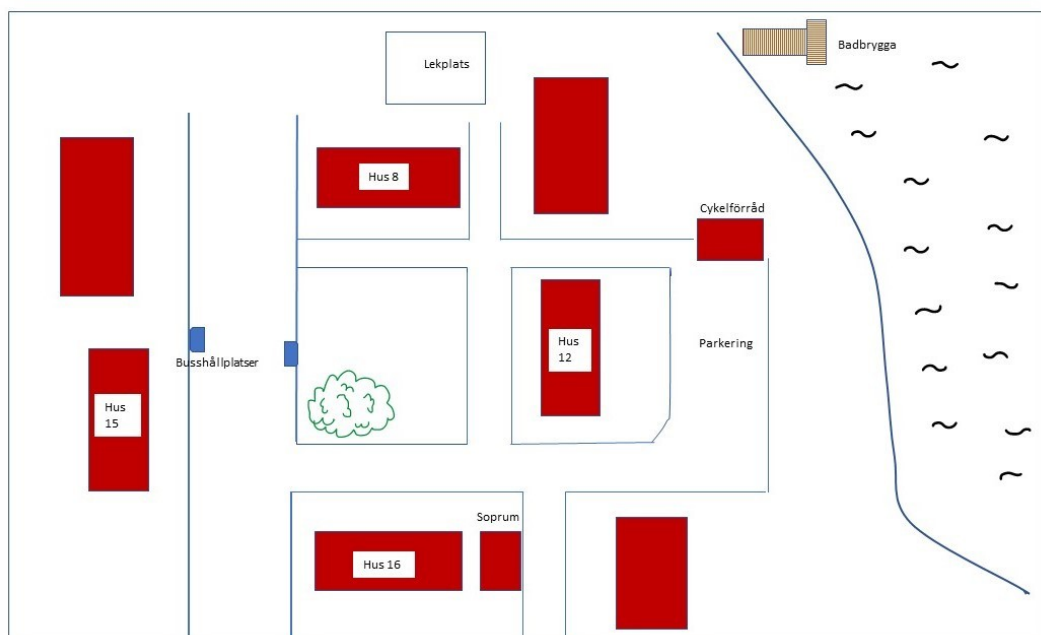


<https://hedeforsby.se/>

VÄLKOMMEN TILL BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN HEDEFORS BY!



Du är nu medlem i bostadsrättsföreningen Hedefors By.
Föreningen består av 22 lägenheter i hus 8, 12, 16 och 15.
På bottenplan i hus 15 finns Solbackens Waldorfförskola.
Här bor vi fint invid Sävån och nära naturen.
Välkommen!



ALLMÄN INFORMATION TILL MEDLEMMAR

Brf Hedefors by

Föreningens stadgar finner du under nedladdningsbart/övrigt på vår hemsida: hedeforsby.se
Här finner du även senaste **årsredovisningen** samt **kontaktuppgifter till styrelsen mm.**

Vi har förnärvarande Simpleko som förvaltare av vår förening, de sköter diverse ärenden såsom hyror och bokföring m.m.

Samfälligheten Hedefors By.

För våra gemensamma angelägenheter för oss i Brf Hedefors by och radhusägarna finns en annan förening; **Samfälligheten Hedefors By**. De ansvarar för t ex: staket, vatten, avlopp, parkeringar, utomhusbelysning, snöskottning, gräsklippning, internet, TV, gemensamma grönytor, badplats och lekplats, lån av båt m.m. I Samfälligheten ingår både Brf Hedefors By och radhusägarna. De kan kontaktas på hedeforsby@gmail.com. Vi har ingen mailadress till vår bostadsrättsförening men kontaktuppgifter till styrelsen nås via hemsidan, se ovan. Gå gärna med i Facebookgruppen "Hedefors By Samfällighet". Där finns möjlighet att ställa frågor till andra medlemmar, meddela att med vill skänka bort något, lägga upp bilder från byn och gemensamma aktiviteter m.m.

SKILLNAD MELLAN BOSTADSRÄTT OCH HYRESRÄTT

Du bor i ett hus med bostadsrätt vilket innebär ökat ansvar och engagemang för ditt boende än om du bor i en lägenhet med hyresrätt.

I ett hus med bostadsrätt måste Du som medlem i bostadsrättsföreningen vårda Din lägenhet och gemensamma utrymmen. Vi har så kallade arbetsdagar där alla boende i brf Hedefors By och Radhusägarna hjälps åt att städa och underhålla gemensamma ytor och anläggningar. Du behöver vara beredd att utifrån förmåga ta på Dig olika ansvars- och arbetsuppgifter inom föreningen. Det som kallas hyra i en hyresrätt kallas månadsavgift i en bostadsrätt. Denna avgift går till underhåll och löpande utgifter som bostadsrättsföreningen har.

Av ekonomiska skäl finns det ingen fastighetskötare, utan medlemmar/styrelse försöker att utföra nödvändiga arbeten. Endast i de fall vi själva inte kan utföra arbeten anlitar vi någon person eller firma, (men det ökar i så fall våra kostnader och därmed våra månadsavgifter).

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGENS ORGANISATION

Bostadsrättsföreningen håller varje år en årsstämma och ibland även en extra stämma för medlemmarna, dit Du kallas och dit Du bör gå för att välja styrelse, revisor och för att fatta gemensamma beslut.

Styrelsen består av minst tre ordinarie ledamöter och minst två suppleanter, vilka alla deltar i styrelsemöten och de tar på sig olika praktiska ansvars- och arbetsuppgifter. Det åligger styrelsen att fatta beslut i alla ekonomiska och praktiska frågor. I de ekonomiska frågorna ingår bl.a. att ta ställning till eventuella månadsavgiftshöjningar.

REPARATIONER, UNDERHÅLL OCH DRIFT AV FASTIGHETEN

Föreningen har en **underhållsplan** som tagits fram i samarbete med Sustend/Planima AB. Den finns att läsa på vår hemsida.

Ommålning av husen sker ca var 8-10:e år

Trappstädning utförs av person anställd för detta. För att underlätta städning, låt inte saker ligga i trapphusen. Det är också ur **brandsäkerhets-synpunkt** inte tillåtet att ha saker stående i trapphusen.

Sedan oktober 2012 har vi i området Telias fastighetsanslutning, vilket innebär att vi har bredband, digital-tv och ip-telefoni via dem. Detta sköts av Samfällighetsföreningen. Vid flytt får ingen utrustning tas bort så som modem och hub/gateway, det tillhör lägenheten. Tv-boxen är dock privat och får inskaffas vid inflyttning och tas med vid utflyttning.

Vid behov av invändigt underhåll eller förbättringar ansvarar varje medlem för sin bostadsrätt (se stadgar). Inre reparationsfond knuten till lägenheten finns inte.

Det åligger medlemmarna att själva skotta och sanda på gångväg utifrån schema som samfälligheten delar ut. Skyffel och piassavakvast finns vid varje hus. Grus för sandning finns i cementbehållare på olika platser i området. Snöröjning av parkeringar och infarter är utlagt på entreprenad, även sandningen av dessa.

ARBETSDAGAR

Gemensamma arbetsdagar ordnas varje höst och vår, då städning och vissa arbeten på gemensamma anläggningar ska utföras. Dessa arbeten indelas i olika projekt. Deltagarna fördelas på projekten allt efter behov av arbetsinsats. Det förväntas att alla medlemmar deltar i arbetet på städdagarna. Månadsvis uttages en särskild städavgift som inbakas i månadsavgiftsbeloppet och som återbetalas efter årets slut som en avgiftssänkning på någon månadsavi under våren. Förutsättningen för återbetalning av avgiften är att man deltagit i arbetet på städdagarna. Detta kontrolleras av Samfälligheten Hedefors By.

PARKERING

Varje lägenhet har tilldelats en ordinarie parkeringsplats. Medlem som är i behov av ytterligare en eller flera platser kan vända sig till ansvarig styrelseledamot i

samfällighetsföreningen och mot en månadsavgift få hyra fler parkeringsplatser i den mån det finns lediga.

För tillfälliga gäster finns några avgiftsbelagda p-platser vid förskolan och på "ängen". Med tanke på att räddningstjänsten lätt skall komma fram till ett hus är det inte tillåtet att köra in och parkera sin bil framför ett hus annat än för i- och urlastning av bilen. Därefter skall bilen omedelbart flyttas till parkeringsplats.

TVÄTTSTUGAN

I hus 8, 12 och 16 finns: En tvättmaskin, en torktumlare samt två torkskåp, i hus 15 finns utöver detta en extra tvättmaskin för lite större saker.

Trivselregler för tvättstugan.

Inget personliga tillhörigheter såsom tvättmedel, kläder eller tvättbaljor får förvaras i tvättstugan.

Eftersom vi inte är så många i varje hus finns det gott om tvätttider. Man bokar sig på kalender som hänger i tvättstugan. Då har man tvättid kl. 14-20 den dagen, förmiddagar är det ledigt för den som är hemma.

Inga husdjur får medföljas in i tvättstugan. Tänk på att någon annan kan vara allergisk.

Efter varje avslutat tvättning skall tvättmedelsfacket rengöras, bänk och maskiner skall torkas av även torkskåpens ovansida och ta bort damm och ludd i dess botten.

Töm vattenbehållaren och ta bort luddet från filtret i torktumlare.

Rengöra golvet från eventuellt spill.

SOPHÄMTNING/KÄLLSORTERING

Vi har i soprummet behållare/kärl för: brännbart, glas, kartong, metall, småel, batterier, komposterbart och plast,

Vänligen vik ihop kartonglådor, mjölkförpackningar mm så att det inte blir överfullt. Det är viktigt att inte fylla containerna så att locket inte går att stänga. Är containern överfull passar den inte i tömningsmaskinen och blir inte tömd. Om det är fullt i plast- eller förpackningscontainer får det slängas i brännbart (de gröna sopcontainer) .

CYKELFÖRRÅD

Vid stora parkeringen bakom hus 12 finns ett cykelförråd. Där kan man ställa sina cyklar när man inte använder dem. Vi begränsar antalet cyklar till en cykel/person som bor i föreningen. Nyckeln för källare och soprum passar även till cykelförrådet.

GEMENSAMHETSLOKAL/STYRELSEKAMMAREN

Gemensamhetslokalen finns i källaren i hus nummer 15. Lokalen innehåller bord och stolar. Den kan användas av medlemmar för kalas, fester m.m. Städning ansvarar den som använt

lokalen för. För lån av nyckel kontakta styrelsen. I källaren hus 15 har styrelsen även tillgång till ett större förrådsrum samt ett rum som förnärvarande står oanvänt.

BÅT

I Samfällighetsföreningen har vi en båt som går att låna, årorna finns att tillgå. Fråga andra medlemmar var de ligger. Det finns även en kanot att låna. Dessa finns vid båtbyggnan till vänster nedanför parkeringen bakom hus 12.

ALLMÄN ORDNING

Medlemmarna har skyldighet att rätta sig efter de ordningsregler styrelsen utfärdat och som har för avsikt att skapa allmän trivsel i området. Medlemmarna har även skyldighet att tillse att barn, inneboende och gäster följer dessa föreskrifter.

I ordningsreglerna ingår att inte lämna egna eller föreningens tillhörigheter spridda på gemensamma gångar eller gräsmattor.

Tänk även på att husen är lyhörda så ta hänsyn till Dina grannar, speciellt tidigt på morgonen, sent på kvällen och natten om Du spelar musik, TV eller sitter och pratar.

Planerar man en fest skall man informera sina närmaste grannar.

Rastning av hundar inom området är inte tillåtet. När det gäller katter gäller kommunens regler.

I övrigt gäller det att man säger till om man upptäcker något som behöver rättas till.

BYGGNATION AV BALKONGER OCH UTEPLATSER

Balkonger/uteplatser ska byggas ut från mitten av huset enligt måtten 5,5 x 1,7 meter.

De **balkonger** som byggdes under **våren 2016, hus 15** är prejudicerande för övrig bebyggelse då de var de första som byggdes.

På bottenvåningarna får man behålla fönstret för att få ett bättre ljusinsläpp, och installera en dörr till höger om fönstret i lägenheterna med beteckning **1001** och till vänster om lägenheterna med beteckning **1002, se hus 8.**

Lägenheterna i **hus 12** är **undantagna** från ovanstående regler på grund av deras **annorlunda planlösning.**

Där ska balkonger/uteplatser byggas ut från första fönstret närmast ytterdörren och en dörr på botten-våningarna kan installeras till **vänster** om fönstret i lägenhet **1001** och till **höger** i lägenhet **1002**, balkongen/uteplatsen får måtten 5,4 x 1,7 meter i detta hus då fönstret är flyttat vilket gör att balkongen blir något mindre. Se hus 12

Balkongerna och eventuella **staket** runt uteplatser ska uppföras med (**röd**) stående panel.

Balkongerna måste byggas med "pelare" av hållfasthetsskäl.

Balkonger ska byggas med skydd för nedfallande skräp.

Sträckningen är ifrån "mitten av huset" och utåt sidan.

Man får sätta upp dämpad-diskret belysning på **balkonger/uteplatser**.

Balkonger och **uteplatser** underhålls/sköts delvis av respektive **bostadsrättsinnehavare** och delvis av **Bostadsrättsföreningen**, se **stadgar och avtal**.

De som byggt **balkong** eller **uteplats** kommer att på hyresavin debiteras med **50 kronor extra** per månad.

Kom ihåg att **skicka ansökan** om **bygglov** till **kommunen**, vi bestämmer inte helt själva i detta ärende.

Juridiskt kommer **balkongerna-uteplatserna** att tillhöra **Brf Hedefors By** med nyttjanderätt till den som bor i **bostadsrätten**.

Detta regleras genom att man fyller i dokumentet "Avtal om tilläggsupplåtelse till bostadsrätt m.m".

Detta dokument upprättas i två lika exemplar (ett ska följa **lägenheten/bostadsrättshavaren**, ett arkiveras av **Brf Hedefors By**).

Kopia skickas till **lägenhetsförteckningen**.

Från och med januari 2016 gäller nya regler vid sådana här byggnationer, att tänka på är att tillse att ej själv bli byggherre.

För mer information se sidan [Personalliggare i byggbranschen](#) SkatteverketTestat

LITE HISTORIA

Det första huset i Hedefors by byggdes antagligen 1883 som arbetarbostäder till anställda vid Hedefors Väfveri AB. Därefter byggdes ytterligare sex hus mellan åren 1887 och 1902.

Efter andra världskriget gjordes den första renoveringen och den yttre miljön snyggades till. Då startade även kraftverksbygget som gjorde att dammen bildades och hus nummer 15 flyttades från sin plats nedanför dagens lekplats till sin nuvarande plats på andra sidan vägen.

Hösten 1983 började den andra renoveringen som resulterade i att bostadsrättsföreningen Hedefors By bildades. I samband med detta revs två av de ursprungliga husen.

Under 1984 och 1985 byggdes radhusen och Gamlebo bostadsrättsförening bildades. Dessa friköptes under 2006.

STYRELSEN
Brf Hedefors by
2023