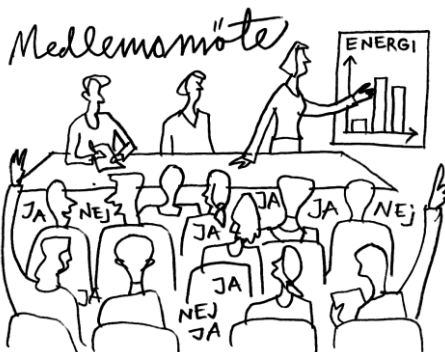




Brf Understenshöjden

- en informationsskrift



Fastställt vid styrelsemötet 2021-08-11

Innehåll

1. INLEDNING	3
2. VISIONEN OM FÖRENINGEN OCH BOENDET	3
2.1 Hur fungerar föreningsidén idag? Vilka förändringar har skett?.....	5
3. EGEN BOSTAD OCH BRUKSYTOR	6
3.1 Den egna bostaden.....	6
3.3 Tillbyggnader	7
3.4 Vem beslutar vad kring medlemmarnas hus och byggande?.....	7
3.5 Andrahandsuthyrning	7
4. HUR STYRS FÖRENINGEN?.....	8
4.1 Föreningsstämma och styrelse.....	8
4.2 Föreningsmöten	8
4.3 Husgruppsmöten.....	8
4.4 Föreningsinformation	8
5. FÖRVALTNING OCH TEKNISKA SYSTEM	9
5.1 Ekonomisk förvaltning	9
5.2 Självförvaltning	9
5.3 Energisystemet	9
5.4 Avfalls- och återvinningshuset	10
5.5 Skötsel av utemiljö och mark	10
6. GEMENSAMMA BYGGNADER.....	11
7. ÖVRIG INFORMATION	11
7.1 Information inom föreningen och medlemmar emellan	11
7.2 Nycklar	11
7.3 Braskaminer, grillning.....	12
7.4 Husdjur	12
7.5 Trafik inom området.....	12

1. INLEDNING

Den här informationsskriften om bostadsrättsföreningen Understenshöjden riktar sig främst till nuvarande medlemmar men också till er som funderar på att köpa en bostadsrätt och bli medlemmar samt andra intresserade av brf. Understenshöjden.

Skriften innehåller grundläggande information man behöver känna till som medlem eller om man vill flytta till Understenshöjden. Fördjupad information om vissa frågor behövs ibland och då finns hänvisningar till dokument på föreningens hemsida och på andra hemsidor med e-adressen angiven.

En handbok om föreningen blev klar i april 1999. Där beskrivs föreningens vision och hur föreningen fungerade då. Den innehåller också en del trivselregler. Sedan dess har utvecklingen i vissa delar sprungit ifrån informationen i handboken och därför behövdes en uppdatering.

Föreningen byggdes under 1995. Föreningsidén om miljöanpassning i boende, byggande och förvaltning är densamma idag som då. Men föreningen och boendet utvecklas och förändras genom samhällsförändringar.

1.1 Hur tillkom projektet Understenshöjden?

I början av 1990 bildades intresseföreningen EBBA för ekologiskt byggande i Björkhagen i Stockholm. De som bildade föreningen bodde i stadsdelen och hade starkt miljöintresse och handlingskraft. I maj 1990 beslutade Gat- och Fastighetskontoret i Stockholms Stad om en gemensam markanvisning till EBBA, HSB Stockholm och SMÅA (dåvarande Småstugeavdelningen). EBBA organiserade sedan tillblivelseprocessen med studier i ekologi och inflytande på projekteringen. Den som ville vara med i projektet blev medlem i EBBA.

I december 1991 hölls det första mötet för alla dåvarande intressenter. HSB Stockholm hade utsetts till byggherre och SMÅA hade utsetts att leda självbyggeridelen. Inflytandeprocess och projektering bedrevs under åren 1992 – 1994. Projektet handlades upp påskan 1994. De första självbyggarna började arbeta vintern 1994. Under 1995 pågick byggnadsarbeten och självbyggeri och medlemmarna flyttade in i etapper under året. 44 lägenheter byggdes, de flesta i radhus med två våningar, men några mindre lägenheter tillkom också.

Bebyggelsen grupperades i fem områden och husgrupperna fick namnen Gården, Björklunden, Tallhöjden, Odlingen och Dammen.

Understenshöjden var ett projekt där de boende hade fått ett ovanligt och omfattande inflytande. Uppmärksamheten var stor och föreningen tog emot många studiebesök under de kommande åren.

2. VISIONEN OM FÖRENINGEN OCH BOENDET

Vid föreningens tillkomst bedrevs en process med omfattande engagemang och kunskapsutveckling i syfte att påverka utformningen av bebyggelsen och närmiljön. Processen innebar att man samtidigt ”byggde” en intressegemenskap. Målet var att uppnå en så långtgående miljöanpassning som möjligt och ett boende som också hade ett socialt sammanhang. Den vision och det sammanhang som skapades då kom att bära långt och är fortfarande den gällande föreningsidén.

Föreningen har egentligen inte haft någon ny diskussion om den grundläggande föreningsidén. Därför återges i förkortad version den ursprungliga visionen, uttryckt i broschyren ”Sagan om Understenshöjden” från 1995.

Det fanns en dröm om att skapa ett ekologiskt boende vägg i vägg med Stockholms storstadspuls. Husen som byggdes skulle ”växa upp” ur marken utan att göra åverkan på naturen. Visionen om ekologisk anpassning och arkitektonisk utformning beskrivs nedan. Men idén om ett i vid mening hållbart boende handlade även om andan och grundläggande värden i föreningen. Ledorden var demokrati, gemensamt ansvar, tolerans och öppenhet. Alla medlemmar skulle vara med och bestämma och var och ens åsikt skulle respekteras. Alla medlemmar hade ett ansvar att förkovra sig och delta i studiecirkel för att öka sin kunskap om miljöanpassat byggande och boende. Vi skulle så långt möjligt uppnå konsensus i alla frågor.

Anpassning till naturen

Viktigt vid planeringen av Understenshöjden var att utgå från platsens förutsättningar; så mycket natur som möjligt skulle sparas och huslängorna placerades för bästa solförhållanden. Man ville ha ett spännande samspel mellan byggnader och träd. Vägar och byggnader placerades noggrant i terrängen och mellan träden. Husen står på plintar mot trädgårdssidan för att kunna spara natur alldeles intill husen. Ledningar har förlagts i smala ledningsgravar i vägarna. Komplementbyggnaderna var få. Föreningen kompensterade också för det bortfall av växtlighet som bebyggelsen medfört, genom att plantera nya träd och buskar, framförallt i det s.k. Ekostråket.

Arkitekturen

Målsättningen var att husen skulle bli vackra, både invändigt och utvändigt, med väl avvägda proportioner, vackert ljusinsläpp i profilerade fönsterbågar, med material som åldras vackert. Kraven på stomme och ytskikt var att de skulle vara miljöanpassade och medge ett hälsosamt boende. Mest iögonfallande är att husen utvändigt är strukna med järnvitriol. Taktäckning är enkupigt lertegel och tjärpapp. Husen är utformade så att det är möjligt att bygga ut med bevarat arkitektoniskt uttryck.

Kretsloppsfunktioner

Lokala system skapades för energiförsörjning, för rening av avloppsvatten och för omhändertagande av urin. Energisystemet utformades med en kombination av fjärrvärme och egen pelletspanna tillsammans med en solfångare för varje hus. Systemet förutsätter en ackumuleringstank i varje hus. En anläggning för lokalt omhändertagande av avloppsvatten (Bioclere) byggdes. Två dammar och en bäckfåra byggdes för att bilda ett vattenkretslopp inom området. Separerande toastolar installerades och separata ledningar för avlopp och urinvatten drogs till särskilda tankar i marken intill det gemensamma Gårdshuset. Där hämtas det näringsrika urinvattnet för transport till jordbrukare. Material och produkter skulle ha en hög miljöanpassning och kunna återanvändas eller återvinnas i så stor utsträckning som möjligt. En komplementbyggnad för kretsloppshantering av olika material och avfall byggdes för att underlätta den vardagliga hanteringen. Matavfall har sorterats ut från början.

Självförvaltning

Föreningen valde en omfattande grad av självförvaltning. Syftet var att behålla ett fortsatt stort inflytande över förvaltningen och vilka tjänster som skulle köpas respektive utföras i egen regi. Ett annat syfte var att samarbetet skulle ge fortsatt stöd till nätverk och kontakter inom föreningen.

Gemensamhetshus

I visionen ingick att föreningen skulle ha ett gemensamhetshus för sociala aktiviteter och föreningsändamål. För att klara finansieringen fattades beslut om att ”förlägga” ett antal kvm från varje hus till gemensamhetshuset. Vid inflyttningen var endast tvättstugan, en toalett, föreningskontoret och pannrummet klara.

Finansiering

Brf. Understenshöjden finansierades enligt en modell där medlemmar erlägger låga insatser men i stället betalar högre månadsavgifter, en modell som innebär större lån och högre kapitalkostnader för föreningen.

2.1 Hur fungerar föreningsidén idag? Vilka förändringar har skett?

Den ekologiska inriktningen är fortfarande central liksom samarbetet genom självförvaltningen, vilket är det som gör vår ekoby unik. För att behålla och bevara områdets speciella karaktär är det angeläget för föreningen att medlemmarna följer den miljömässiga inriktningen vid skötsel av lägenheter och bruksytor och i samband med om- och tillbyggnader.

Månadsavgifterna var inledningsvis högre än vad de är idag, men de kunde sänkas efter några år efter att föreningen förlängde husens avskrivningstid samtidigt som relativt stora amorteringar gjordes på lånen de första åren. Under många år låg sedan månadsavgifterna på samma nivå, men sänktes när el och värme började debiteras separat efter förbrukning.

Föreningen har en fortsatt hög grad av självförvaltning, vilket har betydelse för föreningens ekonomi och sammanhållning. Vi sköter t.ex. ängar och naturmark själva liksom visst underhåll av byggnader, men vi har avtal med ett förvaltningsbolag för att kunna beställa reparationer och underhåll. Växande träd har medfört att föreningen har en process för gallring av träd. Tankarna om egen odling och växthus inom området har realiserats i viss utsträckning. Idag köper föreningen dock något fler tjänster än i början.

Vi fick i ett tidigt skede överge systemet med lokal rening av avloppsvatten. När Bioclere-anläggningen provades i full skala visade det sig att systemet inte helt och hållet uppfyllde myndighetskraven i miljö- och hälsolagstiftningen. Men vi har kvar urinsepareringen och urinen transporteras till en bonde söder om Stockholm. Den lokala värmeanläggningen med en pelletspanna har ersatts av bergvärme. Varje lägenhet har egen värmepump, två lägenheter delar på ett borrhål. Solfångarna är kopplad till bergvärmerna.

År 2011 fick Gårdshuset en solcellsanläggning på taket.

Det finns en väl fungerande hantering och sortering i ”kretsloppsbyggnaden”. Matavfallet komposterades först i varmkomposter utomhus, men numera samlas det in och hämtas för biogasproduktion.

Den som vill köpa ekologiskt producerad mat och en del andra produkter kan göra det genom att bli medlem i den ekonomiska föreningen Understenmat.

Gårdshuset blev klart för användning år 2000. Då hade stora och lilla rummet, köket, ytterligare en toalett med en duschhörna samt ett par förråd färdigställt tack vare självbyggeriinsatser från medlemmarna.

Möjligheten att kunna bygga ut husen har visat sig vara en stor fördel, växande familjer kan bo kvar i föreningen. Garage har tillkommit. Den bilpool som bildades när föreningen startades är nedlagd. Från och med augusti 2021 finns dock Stockholms bilpool placerad vid föreningens p-plats, för den som är intresserad.

Omsättningen i föreningen är låg, efter mer än tjugofem år bor ca 60 % av de ursprungliga medlemmarna fortfarande kvar.

3. EGEN BOSTAD OCH BRUKSYTOR

I bostadsrätten äger du inte din lägenhet utan en andel i föreningen. Du disponerar en viss lägenhet.

Föreningen har ansvar för vad som sker med den yttre miljön, medan den enskilde bostadsrättsinnehavaren har ansvar för underhållet inne i det egna huset. Det vi bygger, anlägger eller odlar kan vara av eget intresse och ha individuell prägel, men ska inte stå i motsättning till föreningens långsiktiga intresse.

3.1 Den egna bostaden

Som bostadsrättsinnehavare äger du inte din lägenhet utan en andel i föreningen. Du disponerar en viss lägenhet. Dina skyldigheter och rättigheter vad gäller skötsel och underhåll av den egna lägenheten finns reglerade i föreningens stadgar under rubriken "Bostadsrättsinnehavarens rättigheter och skyldigheter". Föreningens stadgar hittar du på vår hemsida, under fliken "Stadgar och riktlinjer".

Där framgår t.ex. att den boende bekostar det inre underhållet och ansvarar för att hålla lägenheten i gott skick. Detta gäller allt från el, vvs, målning, reparationer till nyanskaffning av kyl/frys, toalettstol etc. Den boende ansvarar även för underhåll och reparationer av altaner, utvändiga trappor, dock ej entrétrapporna, och i förekommande fall kvarvarande komposter. Den boende ansvarar för både inre och yttre underhåll av de förråd som tillhör lägenheten. Föreningen ansvarar för övrigt yttre underhåll, ventilation samt vvs- och elförsörjningen till lägenheten.

På grund av det egna ansvaret för bostaden bör man som medlem teckna ett s.k. bostadsrättstillägg till sin hemförsäkring. Ett exempel är om diskmaskinen börjar läcka och orsaka vattenskador. Det kan också vara bra att i försäkringen närmare kontrollera villkoren vad gäller t.ex. ansvar att ordna droppskydd under vitvaror som vid läckage kan orsaka vattenskador.

En vattenskada är en av de vanligaste skadorna som bostadsrättsinnehavare drabbas av. Skadan kan till exempel bero på att en diskmaskin har läckt eller att ytskikten i ett badrum inte håller tätt. Det innebär tyvärr ofta kostsamma reparationer. Det kan därför vara bra att se över sin försäkring och att man är införstådd med vilket ansvar man har som bostadsrättsinnehavare och vilket ansvar föreningen har. Se vidare hemsidan och dokumentet "*Information om vattenskador*", under fliken "Felanmälan".

3.2 Bruksytor

Runt alla hus finns en s.k. bruksyta som disponeras av det enskilda hushållet. Medlemmarna har stort inflytande över den egna bruksytan men den kan inte jämföras med en egen tomt och är inte en juridisk del av bostadsrätten. Det innebär att man inte får fälla träd, sätta upp stängsel, plank, staket eller dylikt utan styrelsens godkännande. Principerna om bruksytorna beslutades den 22 april 1997 vid en extra föreningsstämma. Gränserna för alla bruksytorna är inlagda på en ritning som finns på hemsidan.

En liten vägledning har tagits fram för vilka träd och buskar som är lämpliga att plantera inom olika delar av Understenshöjden, beroende på vilken naturtyp det är. Den hittar du på vår hemsida, under fliken "Markgruppen".

För fristående förråd och växthus råder stor restriktion. Bruksytorna är små och flera nya förråd i området är inte önskvärdt. Godkännande är beroende på husets placering och skall på ett arkitektoniskt och estetiskt sätt samspela med våra hus. Drivbänkar går att bygga "fritt". Uppförande av fristående förråd och växthus kräver stämmobeslut.

Markförändringar och byggnadsåtgärder kräver i vissa fall mark- eller bygglov som får ansökas om hos stadsbyggnadskontoret i Stockholms stad. Kontakta styrelsen om frågor uppstår.

3.3 Tillbyggnader

Husen är byggda av sunda material, både i exteriör och interiör. Dessa kvalitéer är en viktig del av föreningens ekologiska särprägel. Det är därför viktigt att både nya och gamla medlemmar följer miljöpolicyen.

Föreningens rekommendationer för tillbyggnader finns i ett särskilt, *"Tekniskt och arkitektoniskt program för tillbyggnader och ombyggnader i brf. Understenshöjden"*, som ligger på hemsidan under fliken "Byggruppen".

Styrelsen har hösten 2021 beslutat om att förtydliga regler och riktlinjer för om- och tillbyggnad. Dessa regler finns i dokumentet *"Riktlinjer vid till- och ombyggnad"* som finns på hemsidan under fliken "Stadgar och riktlinjer".

Föreningen skriver en överenskommelse med en medlem som ska göra en om- eller tillbyggnad och då bifogas rekommendationen.

Flera byggnationer kräver bygglov. Du hittar information om detta på Stockholms Stads hemsida <https://bygglov.stockholm/>

3.4 Vem beslutar vad kring medlemmarnas hus och byggande?

Föreningen ansvarar för vad som sker med den yttre miljön (medan bostadsrättsinnehavaren har ansvar för underhållet av den inre miljön). Det vi bygger, anlägger eller odlar kan vara av eget intresse och ha individuell prägel, men ska följa föreningens policy och riktlinjer. Som enskild medlem får du inte förändra de tekniska funktionerna inne i ditt hus, t.ex ventilation, värmepump och avlopp.

Exempel på vad du kan göra utan styrelsebeslut:

Måla om invändigt

Byta vitvaror

Slipa golv

Exempel på vad som kräver styrelsebeslut:

Flytt av bärande innerväggar

Ombyggnad/tillbyggnad av kök och badrum. (Nytt badrum kräver bygglov)

Flytt av element

Installation av kamin eller eldstad

Exempel på vad som kräver stämmobeslut:

Tillbyggnad av hus

Byggande av förråd

Byggande av växthus

3.5 Andrahandsuthyrning

Andrahandsuthyrning ska alltid beslutas av styrelsen enligt bostadsrättslagen och stadgarna. Riksdagen har fattat beslut om en mer generös tillämpning av regler för andrahandsuthyrning. Reglerna gäller sedan den 1 juli 2014. Som tidigare ska styrelsen godkänna andrahandsuthyrning på grund av arbete och studier kan behöva vistas på annan ort eller vid uthyrning till egna barn. De nya reglerna innebär att medlemmar även ska kunna hyra ut sin bostad till andra närstående.

Föreningen har beslutat om ”Riktlinjer för andrahandsuthyrning”. Riktlinjerna finns tillgängliga på vår hemsida, under fliken ”Stadgar och riktlinjer”. Där finns även den blankett som ska användas för att ansöka om andrahandsuthyrning.

Föreningen kan, efter styrelsebeslut, ta ut en avgift för de administrativa kostnaderna.

4. HUR STYRS FÖRENINGEN?

4.1 Föreningsstämma och styrelse

Stadgarna anger bland annat föreningsstämmans roll, styrelsens ansvar, vilket underhållsansvar som enskilda medlemmar har för sin bostad och vilket som faller på föreningen. Medlemmar kan skriva motioner till stämman i syfte att påverka föreningen. Motioner skickas till styrelsen senast den 31 augusti.

Föreningsstämman väljer styrelse och beslutar om årsredovisning, bokslut, ansvarsfrihet för styrelsen samt om motioner. Styrelsen har det ekonomiska ansvaret för föreningen och beslutar om sådana insatser som påverkar föreningens ekonomi. Styrelsen beslutar om höjning eller sänkning av månadsavgiften, ansvarar för att det finns en underhållsplan och att den löpande förvaltningen fungerar.

I vår förening ansvarar styrelsen också för att självförvaltningen fungerar. Om det inte gör det, måste styrelsen vidta åtgärder för att säkra nivån på underhållet. Detta gäller även i fall där en enskild medlem inte sköter sin lägenhet enligt stadgarna och riskerar säkerhet och ekonomisk standard för bostaden.

4.2 Föreningsmöten

Styrelsen kan kalla till föreningsmöten för att diskutera frågor av mer sammansatt karaktär. Medlemmarna kan utbyta åsikter och ge synpunkter till varandra och till styrelsen. Föreningsmöten kan vara rådgivande till styrelsen, men även besluta om frågor som inte kräver stämmobeslut.

4.3 Husgruppsmöten

Vissa frågor behöver förankras och diskuteras i mindre grupper. Oftast handlar det om mer sammansatta frågeställningar som bör bli tillräckligt kända och förberedda inför en föreningsstämma eller ett föreningsmöte. Varje husgrupp har utsett en husgruppsansvarig. Styrelsen kontaktar den husgruppsansvarige och ber denne kalla samman medlemmarna i husgruppen till ett möte.

4.4 Föreningsinformation

Det mesta av gemensam information ligger på hemsidan som har adressen www.understenshojden.se. Den information som bara medlemmar ska komma åt kräver inloggning. Ett exempel är protokollen från styrelsemöten och stämmor. Informationsrutiner och uppdatering av hemsidan sköts av medlemmar.

Styrelsen skickar information till medlemmarna via foreningsinfo@understenshojden.se.

Medlemmarna kan skicka frågor och skrivelser till styrelsen via styrelsen@understenshojden.se. Skrivelser behandlas konfidentiellt om så önskas, styrelsen har tystnadsplikt.

Ett mindre kontor finns i Gårdshuset. Här finns också föreningens arkiv inklusive ritningsarkiv.

5. FÖRVALTNING OCH TEKNISKA SYSTEM

5.1 Ekonomisk förvaltning

I månadsavgiften ingår tillgång till Gårdshus, tvättstuga och snickeri. Avgifterna höjdes med 300 kr per lägenhet i samband med indragningen av fiberoptiskt bredband år 2012. Ett nytt avtal tecknades med Telia 2021, månadsavgiften för bredband är nu 305 kr.

Föreningen köper ekonomisk förvaltning av HSB. Detta innebär bland annat att HSB sköter fakturor och aviserar månadsavgifterna samt gör förslag till budget och bokslut.

Räkenskapsåret löper från den 1 maj till den 30 april nästa år. Större underhållsåtgärder finansieras via de kontinuerliga avsättningar som gjorts enligt underhållsplanen. Underlag för löpande underhåll och skötsel måste styrelsen ha i slutet av mars inför beslut om nästa års budget.

Årsredovisningen och förvaltningsberättelsen ger den samlade informationen om föreningens ekonomi. De finns på hemsidan, under fliken ”Årsredovisningar”.

5.2 Självförvaltning

Medlemmarna sköter tillsammans om hus och mark. Alla kan inte bidra på samma sätt, men alla behöver hjälpas åt efter bästa förmåga.

Föreningen sparar en hel del pengar på självförvaltningen, vilket ger lägre månadsavgifter än i föreningar med anställd personal eller fler köpta tjänster.

Arbetsgrupperna utgör en viktig del av självförvaltningen, de planerar och organiserar arbete och insatser och utför också en hel del av det löpande drifts- och underhållsarbetet. De arbetsgrupper som finns är avfallsgrupp, byggrupp, energigrupp, gårdshusgrupp, miljögrupp och markgrupp. Dessutom gör flera enskilda medlemmar viktiga insatser inom den löpande förvaltningen.

Föreningen köper fastighetsförvaltning av BoBraFF. Det sker genom ett beställningsförfarande från styrelse, arbetsgrupp eller enskild medlem.

Vilka arbetsgrupper som finns, respektive ansvarspersoner för enskilda uppgifter framgår av dokumentet ”Brf Understenshöjdens organisation”. Dokumentet hittar du på hemsidan, under fliken ”Vår organisation”.

Den som vill gå med i någon arbetsgrupp kan kontakta någon i gruppen och också anmäla detta till styrelsen. Om någon fråga behöver utredas särskilt eller ett projekt planeras tillsätter styrelsen en tillfällig arbetsgrupp.

Tre gånger per år organiseras arbetshelger, en på våren och två på hösten, då alla medlemmar samlas och utför markarbeten, målningsarbeten, städning av avfallshuset och liknande.

5.3 Energisystemet

Understenshöjdens värmesystem bygger på tre källor; sol, geoenergi, el och en liten mängd fjärrvärme. Hjärtat i systemet är eldrivna värmepumpar i varje hus som får sin energi från borrhål i marken i kombination med solfångare på taken. Dessa värmepumpar installerades hösten 2018 och ersatte då ett system med en pelletspanna och gemensamt kulvertsystem. Gårdshuset värms med fjärrvärme och på dess tak finns en solcellsanläggning som ger ca 5 500 kWh el/år.

Föreningen står för inköpen av el och fjärrvärme. Elen mäts individuellt i varje hus och betalas efter förbrukning. Priset på elen är detsamma som föreningen köper el för och medlemmarna får en faktura kvartalsvis samtidigt som fakturorna för månadsavgifterna skickas ut.

5.4 Avfalls- och återvinningshuset

I avfallshuset finns ett återanvändningsrum och ett återvinningsrum. Det finns också ett rum med kärl för soppsåsar och för papperssåsar med matavfall liksom för sortering av batterier och utbrända ljuskällor. Det gäller att hålla snyggt i de olika rummen och att inte fylla på med mer material om alla kärl är fyllda.

Avfallsgruppen ansvarar för skötseln av huset och att användningen fungerar. Se vidare utförlig information på hemsidan, under fliken avfallsgruppen och infoaffischer i avfallshuset.

Återanvändningsrummet

Kläder, dukar, gardiner och andra textilier i gott skick, även skor kan du lägga i återanvändningsrummet. Kanske hittar du själv något du vill ha som någon granne har lagt dit.

Matavfallet

Matavfallet rötas till biogas och rötresten används som gödsel av lantbrukare.

Skrymmande återvinningsmaterial

Det som inte får plats i behållarna i återvinningshuset ska du lämna på återvinningscentral. Se vidare Stockholms stads hemsida för information om var anläggningar finns.

Farligt avfall

Småbatterier kan du lämna i särskild behållare i återvinningshuset, men färgslattar, oljerester, lysrör, lösningsmedel och annat miljöfarligt ska till någon av våra miljöstationer. Stockholms Stad har också en mobil hämtningstjänst. Avfallsgruppen sätter upp ett anslag på insidan av soprumsdörrarna om vilka tider de kommer till vårt område. Du kan också hitta tiderna på stadens hemsida.

5.5 Skötsel av utemiljö och mark

Föreningens utemiljö omfattar vägar, träd och buskar, ängar, gräsytor och dammar. Skötseln av detta utgör en omfattande del av självförvaltningen. Till ansvaret hör också snöröjning, halkbekämpning och ogräsrensning. Föreningen har en egen traktor och snöröjning och halkbekämpning sköts av en snöröjargrupp.

Markgruppen ansvarar i samarbete med styrelsen. Vissa tjänster köps av HSB Mark och andra entreprenörer. En förvaltningsplan "*Förvaltning av mark och utemiljö*" beslutades av styrelsen 2017, se vår hemsida under fliken "Markgruppen". Där finns riktlinjer för markförvaltningen samt beskrivning av naturtyper och skötsel mål. En årlig skötselplan tas fram av markgruppen och beslutas av styrelsen.

Medlemmarna ansvarar för att beskära häckar och buskar nära sina hus och bruksytor så att de inte faller ut på vägarna.

Träd och trädfällning

Vi har byggt de flesta av våra hus i skogen och i enlighet med en vision om naturanpassning. Alla träd i området, på och utanför bruksytor, förvaltas av föreningen och de får inte fällas av enskild medlem.

Medlemmarna har olika åsikter om träden. Därför går föreningen igenom markområdet till en husgrupp per år. Genomgången följer en ordning som finns beslutad i förvaltningsplanen "*Förvaltning av mark och utemiljö*" sid 5. Genomgången sker under ledning av markgruppen och med stort inflytande av berörda medlemmar. Ett förslag tas fram som beslutas av styrelsen.

Buskar och även sly utanför bruksytor förvaltas av markgruppen och får alltså inte tas bort av enskild medlem. Sly har betydelse för återväxten. Ärenden kring trädfällning bereds av markgruppen och beslutas av styrelsen.

6. GEMENSAMMA BYGGNADER

Gårdshuset

Du kan boka Gårdshuset för fester och möten där du som hyresgäst själv är ansvarig. Det finns en särskild informationsbroschyr om hur användning och skötsel av Gårdshuset fungerar. Du hittar den på föreningens hemsida, under fliken "Gårdshusgruppen", och på anslagstavlan i entrén. Gårdshusvärdarna ser till att den vardagliga användningen och skötseln av Gårdshuset fungerar. Styrelsen beslutar om de principiella reglerna för användningen och vilka aktiviteter som är avgiftsbelagda och inte.

Tvättstuga

I tvättstugan finns två tvättmaskiner, en grovtvättmaskin och två torktumlare, en kallmangel samt ett torkskåp. Du bokar tvättid på en lista på dörren till tvättstugan. Närmare information om tvättstugan, instruktioner för städning m.m. finns uppsatt på anslagstavlan i tvättstugan. Likaså om till vem man gör en felanmälan.

Snickeri

Alla medlemmar har tillgång till snickeriet. G-nnyckeln används för låsning. Använd de skyddsanordningar som finns till maskinerna. Du kan bli ansvarig om du tar bort skydd och någon annan skadar sig. Du får själv se till att du har personlig skyddsutrustning, även hörselskydd.

Traktorförråd

I traktorförrådet förvaras maskiner och annan utrustning som används vid förvaltningen av området.

Garage och parkering

Det finns garage och parkeringsplatser för de boende. Föreningen har inga särskilda parkeringsplatser för besökande. Om du vill hyra eller säga upp parkeringsplats eller garage, vänder du dig till garageansvarig, som också har hand om kön. Se vidare hemsidan och dokumentet "*Brf Understenshöjdens organisation*", för att se vem detta är just nu.

7. ÖVRIG INFORMATION

7.1 Information inom föreningen och medlemmar emellan

Ett e-postsystem används för kontakt med olika funktioner inom föreningen, exempelvis föreningens olika arbetsgrupper. Information om detta hittar du på hemsidan, under fliken "E-postlistor".

Via mailgruppen prata@understenhojden.se har medlemmar möjlighet att skicka upplysning, uppmaning och information som kan vara av intresse för övriga inom föreningen.

7.2 Nycklar

Varje bostadsrättsinnehavare ansvarar för nycklarna till den egna lägenheten, samt en G-nnyckeln som går till köket i Gårdshuset och till snickeriet. Fel på lås, extra nycklar till lägenhet eller hyrt garage anmäls till vår fastighetsförvaltare BoBraFF.

Nycklar till allmänna utrymmen fördelas av nyckelansvarig, se "*Organisation av brf Understenshöjden*" som finns på föreningens hemsida. Det finns också uppsatt på anslagstavlan till föreningskontoret.

7.3 Braskaminer, grillning

När man grillar så ansvarar man för att det sker utan risk för spridning av brand och man ska också tänka på vindriktningen för att inte sprida rök och sot till sina grannar. Man kan tända grillen på ett miljöanpassat sätt genom att använda ett s.k. tändrör i stället för tändvätska.

Föreningens medlemmar har inte tillåtelse att elda ris och trädgårdsavfall i området. Man kan i stället slänga detta i samband med föreningens arbetsdagar varje vår och höst. Man kan också ta det till majbrasan ute på Nytorps gårde.

Några medlemmar har installerat braskaminer. Den som vill bygga en eldstad behöver först be styrelsen om lov. Föreningen har riktlinjer för hur eldstaden och skorstenen ska vara beskaffade. Medlem ansvarar för att eldstaden uppfyller myndigheternas och styrelsens krav vad gäller utförande, installation och brandsäkerhet.

En anmälan till kommunen av den nya kaminen ska göras. När eldstaden är färdigbyggd ska den brandskyddskontrolleras innan den används. Kaminen/ kakelugnen ska sedan sotas och brandskyddskontrolleras regelbundet enligt bestämda intervaller. Föreningen tillåter inte egenstotning utan all sotning skall utföras av anlitad sotare.

Endast trivseldning är tillåtet i ett område som vårt. Trivseldning innebär att kaminen/kakelugnen inte är den huvudsakliga värmekällan och att det bara eldas ibland.

Vedeldning påverkar vår miljö och därför är det viktigt att tänka på att elda på det sätt som ger minst föroreningar. Hänsynen till grannarna är ytterligare ett skäl att elda på rätt sätt. Styrelsen kan utfärda eldningsförbud om det eldas utan hänsyn till miljön, brandrisk finns eller om hänsyn till grannar inte tas. Mer information om våra regler för eldning finns på vår hemsida och dokumentet *"Regler och riktlinjer för eldstäder"*.

7.4 Husdjur

Hundar ska hindras från att springa lösa i marker där det finns vilt. I området runt Understenshöjden finns bl.a rådjur.

Föreningen ser gärna att medlemmarnas katter på något sätt är märkta så att de är identifierbara.

Vid hållning av djur som höns, får och gris ska ägaren söka tillstånd hos kommunen. Vill man ta allmän mark i anspråk för hållning av något djur, måste man få tillstånd av styrelsen.

7.5 Trafik inom området

Biltrafiken inom Understenshöjdens område ska vara begränsad. Tanken är att vi ska slippa trafikbuller och att barn ska kunna leka fritt och säkert. Utryckningsfordon, handikapptransporter och transporter av tunga föremål till och från husen är självklara, andra transportbehov bör lösas till fots eller med en kärra.

Be taxibilar att stanna vid infarterna till området om det är möjligt. Understenshöjden 113 är adressen till Gårdshuset. Adressen Svalövsvägen 7 ligger nära den övre infarten.

Det är viktigt att köra försiktigt, vägarna är smala och krokiga och sikten ibland skymd. Högsta tillåtna hastighet är 10 km/h.

Det råder parkeringsförbud inom området.