

Information till Radhusägarna på Diskusgatan och Kulstötargatan

**Reviderad Maj 2020
Rönaby Byalag Samfällighetsförening
Styrelsen**

Innehållsförteckning

Innehållsförteckning	2
Samfällighetsföreningen	4
Vårt område	4
Gemensamhetsanläggningar	4
Förening.....	4
Ansvarsfördelning mellan Förening och Radhusägare.....	5
Internet.....	5
Områdets skötsel	5
Distribution av värme och vatten	6
Sophantering.....	6
Städning.....	6
Inspektion av kulvertar	7
Snöröjning.....	7
Sandning.....	7
Avfallscontainer.....	7
Belysning i området.....	8
Garage.....	8
Kabel-TV	10
Anslutning till Stadsnätet	10
Radhuset	11
Värmesystemet i radhuset.....	11
Varmvatten.....	12
Ventilation	12
Rengöring av utsugningskanal	12
Trädgård	12
Plantering intill garagets förrådsdörr	12
Radhustomten.....	13
Motorfordon	13
Trafik i området	13
Parkering	14
Extra parkeringsplatser.....	15
Bilvård.....	15
Uttag för motorvärmare & laddning av elbil.....	15
Grannsamverkan	15
Avgifter till föreningen	16

Kvartalsavgift	16
Avgift för extra el-förbrukning i garage	16
Föreningens service	16
Övrigt	17
Råd och tips	17
Färg till våra radhus.....	18
Friggebodar, skärmtak mm.....	18
Avflyttning	19
Villaägarnas Riksförbund.....	19
Hundar	19

Samfällighetsföreningen

Vårt område

Radhusområdet består av delar med olika äganderätt. Den enskilde husägaren äger sitt radhus. Den enskilda tomten kan antingen vara friköpt och då äger husägaren den, eller upplåten med tomträtt och då ägs den av Västerås Stad.

Allt utanför de enskilda tomtgränserna (gångar, lekplatser, garageplaner, samtliga garage/förråd, värmeväxlarcentral, grönytor mm) är placerat i två tomter: **Kulstötaren 1** (mellan Kulstötargatan och Diskusgatan) och **Diskuskastaren 1** (söder om Diskusgatan). Dessa båda tomter är upplåtna med tomträtt till samfällighetsföreningen och kallas i denna skrift för "Vårt område".

Själva Diskusgatan och Kulstötargatan ägs av Västerås Stad.

Gemensamhetsanläggningar

För den gemensamma delen finns två gemensamhetsanläggningar.

Kulstötaren Ga:1 omfattar tomterna Kulstötaren 1 och Diskuskastaren 1. Vidare ingår här rörsystemen för värme, vatten och avlopp, brunnar, utomhusbelysning, distributionsanläggningen för TV m.m.

Denna gemensamhetsanläggning har alla 264 fastigheterna (radhusen) som medlemmar, varje medlem med andelstalet 1/264.

Kulstötaren Ga:2 omfattar fibernätet för distribution av bredband, vilket i sin tur är anslutet till Stadsnätet, inklusive den centrala elektronikdelen som är placerad i värmeväxlarbyggnaden.

Förening

För att förvalta gemensamhetsanläggningarna finns en samfällighetsförening:

Rönby Byalag Samfällighetsförening (ofta förkortad RBS)

Föreningens verksamhet är reglerad i dess stadgar och i stadgarna inkluderade anläggningsbeslut för gemensamhetsanläggningarna.

Stadgarna säger bl.a. att föreningen skall främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att förvalta:

- byggnader för värmeväxlarcentral och garage/förråd.
- gemensamma anordningar för avlopp och distribution av värme och vatten, gemensamma kör- och gågator, parkeringsplatser, planteringsytor och lekrområden med anordningar.

Stadgarna föreskriver att föreningens verkställande organ skall vara en styrelse på 5 personer (plus 2 suppleanter). Styrelsens medlemmar väljs på årsmötet efter förslag av en valnämnd, för en period av 2 år.

Styrelsen sammanträder ungefär en gång per månad.

På föreningsstämman (årsmötet), som normalt hålls i november, är alla husägare inom radhusområdet välkomna att delta och här finns tillfälle att framföra synpunkter på föreningens ekonomi och arbete.

Vid omröstning på föreningsstämman har varje fastighet en röst. Om fastigheten har en ägare får fastighetsägaren avge denna röst.

Om fastigheten har flera delägare får en av delägarna avge denna röst under förutsättning att han är överens med övriga delägare (endast hela röster får avges vid röstning).

En uppmaning till alla husägare: **GÅ PÅ FÖRENINGSSTÄMMAN!**

Ansvarsfördelning mellan Förening och Radhusägare

Radhusägaren ansvarar för egen tomt/tomträtt och eget radhus.

Föreningen ansvarar för gemensamma ytor/byggnader, dvs. tomterna Kulstötaren 1 och Diskuskastaren 1.

Gränsen mellan gemensamt och enskilt område ovan mark är lätt att ange då den egna tomten inklusive omgivande häck (eller staket) tillhör husägaren. Träd planterade i tomtgränserna längs vissa stråk tillhör dock föreningen, men normal skötsel utförs av husägaren.

Kulvertar under radhusen

Rörledningar för värme, vatten och avlopp samt distributionskablar för kabel-TV och bredband under radhusens bottenplatta förvaltas av föreningen.

För rörledningar för värme och vatten gäller att föreningens ansvar sträcker sig fram till och med huvudavstängningsventilerna i respektive radhus.

För avloppsledningar gäller att föreningens ansvar sträcker sig till och med rörskarven närmast under bottenplattan.

För bredbandsanslutningen gäller att föreningens ansvar sträcker sig fram till undersidan av radhusets bottenplatta. Anslutningsboxen, DRG:n (tidigare kallad CPS:en), är radhusägarens egendom och radhusägaren ansvarar för fiberkabeln i radhuset (mellan bottenplattans undersida och DRG:n).

Garage

Se längre ned under rubriken Garage i avsnittet Områdets skötsel.

Kabel-TV

Föreningen ansvarar för distributionsnätet till och med uttagsdosorna inuti radhusen. För mera information, se längre ned under rubriken Kabel-TV i avsnittet Områdets skötsel.

Internet

Rönby Byalag Samfällighetsförening har en hemsida där fakta och information om området finns samlad.

Hemsidans adress är: www.ronnbybyalag.se

Distribution av information till radhusägarna sker huvudsakligen genom e-post. Anmäl/uppdatera er e-postadress genom att skicka ett mail till: ronnbybs@gmail.com

Områdets skötsel

Vi har ett stort område som skall skötas på ett sådant sätt att vi alla trivs. All skötsel av ett gemensamt område kan lämnas bort på entreprenad.

Arbetskraft kostar pengar, som vi alla får betala. Föreningsstämman /styrelsen har därför åstadkommit lösningar på de olika skötselfrågorna som ger ett gott resultat till rimlig kostnad.

Distribution av värme och vatten

I området finns en värmeväxlarcentral dit stadens fjärrvärme är ansluten. Från värmeväxlarcentralen går sedan rörsystem som distribuerar ut värme samt varm- och kallvatten till alla radhus. Föreningen äger värmeväxlarna (3 st) och rörsystemen och är således underhållsansvariga för dessa. Värmeväxlarna byttes under 1995 medan rörsystemen är sedan början av 1970-talet och för gamla för att kunna försäkras vilket innebär att vi tillsammans får bekosta alla reparationer som kan bli aktuella.

Värmedistributionen har setts över under 1993 för att vi skall få en jämn fördelning av värme till alla radhus. Vid detta tillfälle byttes dessutom ventilen för inkommande värme i alla radhus. I värmeväxlarcentralen regleras värmemängden till radhusen automatiskt beroende på utomhustemperaturen (vid kraftig blåst kring nollstrecket kan det dock upplevas kyligt inomhus). En av styrelsen utsedd person sköter värmeväxlarcentralen.

Föreningen har ett begränsat serviceavtal med Mälarenergi för att snabbt kunna få kvalificerad hjälp om en krissituation uppstår.

Sophantering

Sophämtningssystemet inom radhusområdet innebär att **hushållsavfall** och **köksavfall** (komposterbart) läggs i sopskåp uppställda längs Diskusgatan och Kulstötargatan. Det komposterbara köksavfallet skall läggas i speciella papperspåsar.

Påsar för komposterbart köksavfall finns att hämta vid Återbruken.

Fyll påsen till maximalt $\frac{3}{4}$ och vik ihop den ordentligt innan ni kastar den.

När ni kastar avfall i sopskåpet kontrollera att det får plats i den behållare som står i skåpet, dvs. fyll inte över behållarens kant för då kan man inte dra ut behållaren ur skåpet vid tömning.

Om behållaren redan är full med avfall när ni kommer för att kasta en påse, gå då till ett annat sopskåp med avfallet.

Avgift för sophämtning faktureras respektive husägare direkt av Västerås Stad.

Förpackningar till återvinning skall läggas av husägaren i insamlingskärlen vid tex. Kulstötargatans vändplats och inte som hushållsavfall i våra sopskåp.

Trädgårdsavfall, farligt avfall och **grövre avfall** lämnas av husägaren till Återbruket.

Städning

Våra gemensamma ytor behöver städas flera gånger per år. Vid dessa tillfällen rensas ogräs bort, buskar ansas, plank oljas, lekplatser ses över (gräsklippning av grönytor sköts av en entreprenör). Städningen genomförs grundligt två gånger per år (i april/maj och i september/oktober). För att hålla tillbaka ogräset däremellan genomförs kompletterande städningar i juni och i augusti.

Vi har valt att göra detta städarbete själva genom arbetsinsats av någon från respektive radhus eftersom

- föreningens kostnader kan hållas nere
- det blir ett bättre resultat om vi, som bor i området, ser till att få det

som vi vill ha det.

- det är ett utmärkt tillfälle att få kontakt med grannarna.

Städningen är organiserad genom ett antal städledare som var och en har hand om området kring en garageplan (fyra radhuslängor).

Städledaren utses av husägarna i de fyra radhuslängorna. Städledarna kallas till en genomgång med styrelsen i samband med styrelsemötet i april varje år.

Städledaren kallar till städning genom att dela ut en kallelse i brevlådorna samt leder och fördelar själva städarbetet. Om någon inte kan ställa upp på städdagen, skall denne kontakta städledaren för att få en städuppgift, som skall utföras före städdagen. Efter att städningen genomförts på städdagen skall området vara färdigstädat. Städledaren rapporterar till styrelsen.

Det är väsentligt att vi alla ställer upp på städningen (det rör sig om några timmar per gång) - den som inte gör det ökar arbetsbördan för sina närmaste grannar, då dessa får städa även för den som uteblir.

Inspektion av kulvertar

Föreningen gör med jämna mellanrum en fackmannamässig inspektion av samtliga kulvertar under radhusen för att förebygga eventuella skador på rörsystemen under husen. Skadedjur i kulvertarna hålls borta av Anticimex.

Tillträde till kulverten sker genom den inspektionslucka som finns i entrén hos ett av husen i en radhuslänga. Dessa luckor måste kontrolleras av respektive husägare så att de utan problem går att öppna vid en inspektion. Märk gärna luckan så att den kan läggas tillbaka vänd på samma sätt som före öppningen. Handtag för öppning av lucka finns hos föreningen.

Snöröjning

Snöröjningen utförs av en snöröjare som har kontrakt med föreningen. Snöröjaren har ofta även annat engagemang, varför det kan dröja någon tid efter snöfallet innan snön röjs. Husägarna uppmanas därför att vid behov skotta utanför sitt hus så att gående kan ta sig fram utan olägenhet. Västerås Stad sköter snöröjningen på Diskusgatan och Kulstötargatan.

Underlätta snöröjningen på garageplanen genom att se till att alla bilar körs bort (kör in den i garaget eller ut på gatan).

Skotta gärna rent närmast garaget och släng ut snön på garageplanen så blir ni av med den vid snöröjningen! Snöröjning framför förrådsdörren till garaget görs av radhusägaren.

OBS! Brevlådor, grindar, träd, handikappramper osv. får inte sticka ut utanför tomtgränsen så att de hindrar snöröjningen.

Sandning

Halkbekämpning ombesörjs av samma entreprenör som sköter snöröjningen. Behovet av sandning varierar ofta mellan olika delar av området, varför husägarna uppmanas att på eget initiativ strö ut lite sand om det är risk för halka. Sand finns i sandlådorna vid gavlarna på garagelängorna. Ta kontakt med styrelsen om det börjar ta slut!

Avfallscontainer

Vid höst- och vårstädningen uppställs genom styrelsens försorg en

avfallscontainer för att vi där skall kunna lägga komposterbart städavfall. Det är naturligtvis tillåtet att lägga eget avfall i denna container, bara det är komposterbart och sker i rimliga mängder. Containern placeras vid värmeväxlarcentralen och står där under några veckor.

- Kasta avfallet i containern - **ställ det inte vid sidan om!**
- **Kasta aldrig större grenar** utan att först klippa ner dem till mindre bitar som lätt får plats i containern!
- **Fyll längst in i containern först** så att dörrarna kan vara öppna så länge som möjligt!
- **Öppna aldrig dörrarna utan att först kontrollera att inget avfall kan rasa ut!**
- **Fyll aldrig över containerns kant** då presenningen måste kunna dras över före avfärd med fylld container!
- **Om ni stänger dörrarna se till att ni låser dem korrekt** (spärren nedtill måste låsa rätt)

Belysning i området

Utomhusbelysningen i radhusområdet (utom på Diskusgatan och Kulstötargatan som hanteras av Västerås Stad) sköts av en av styrelsen utsedd "lampbytare" som med jämna mellanrum kontrollerar våra lampor och vid behov byter dessa. Vi har ca 180 belysningsstolpar och ca 65 armaturer på garageplanerna vars underhåll medför direkta utgifter för föreningen.

Om det blir fel på belysningen (t.ex. en eller flera armaturer är släckta på kvällen), var vänlig meddela detta snarast till någon i styrelsen!

Garage

Garagelängor och garageplan förvaltas av föreningen och disponeras av radhusägaren för bilparkering. Detta innebär att husägaren inte fritt kan förfoga över garaget. Förändringar i garaget, t.ex. ändring av väggar, elinstallationer, omflyttning av radiatorer får inte utföras utan styrelsens godkännande. Garagelängorna är försäkrade genom föreningen. Lösöre i garaget måste husägaren själv försäkra. För motorfordon gäller alltid dess motorfordonsförsäkring.

Normal skötsel av garaget utförs/bekostas av husägaren (tex. målning av dörrar, fönster och ytterväggar, byte av trasiga fönsterrutor). Var noggrann med att borsta av snön från bilen för att förhindra att fuktskador kan uppkomma på gipsväggarna.

Se till att inte jord/lera ligger mot underkanten på panelen på förrådssidan, tvätta bort jord/lera vid behov

Nedan följer en tabell med de vanligaste underhållsåtgärderna på garaget och med angivelse om vem som är ansvarig för att utföra och bekosta dessa

Beskrivning	Föreningens ansvar	Husägarens ansvar	Anmärkning
Byte av panelbrädor - på garagets utsidor - på förrådsdörrens utsida		x	Med ett antal års mellanrum initierar styrelsen en översyn av garagets utsida vilket kan leda till byte av panelbrädor
Målning av - panelbrädor - fönstrets in/utsida - förrådsdörrens in/utsida - förrådsdörr - dörrkarm vid garageport - dörrkarm förrådsdörr		x	Med ett antal års mellanrum initierar styrelsen målning av garagets utsida
Byte och målning av panelbrädor på garagelängans gavlar		x	Garagelängans husägare ansvarar gemensamt för detta
Inköp av panelbrädor/färg	x		Kontakta styrelsen om behov av färg finns
Byte av lås i förrådsdörren		x	
Byte av låscylinder i förrådsdörr eller garageport		x	
Smörjning av garageportsmekanism 1-2 ggr/år		x	Görs enligt smörjinstruktion som delades ut till samtliga garageinnehavare i feb/2010
Skador på garageportens insida/utsida		x	Kontakta styrelsen omedelbart för överenskommelse om åtgärd
Byte av läckande radiator	x		Kontakta styrelsen omedelbart
Övrigt VVS-arbete i garage	x		Kontakta styrelsen, vid läckage skall detta ske omedelbart!
Elinstallation i garage Byte av trasig armatur bekostas av husägaren		x	Skall utföras av behörig elektriker
Byte av trasigt glas i fönster		x	Ersättningslucka för tillfälligt borttaget fönster finns, kontakta styrelsen
Byte av hängrännor, stuprör	x		
Reparation/nyläggning av takbeläggning	x		
Målning av betonggolvet		x	Golvet får målas om så önskas
Målning av järnskenan på golvet i portöppningen		x	Använd rostskyddsfärg
Service / installation av elektrisk portöppnare		x	Eventuell elektrisk portöppnare är husägarens privata egendom

Som framgår av tabellen ovan ligger ett stort ansvar på husägaren och om åtgärder måste vidtas också kostnader. Om någon husägare vill ha hjälp med att utföra underhållet, får denne ta kontakt med någon entreprenör och betala den kostnad som kan uppstå.

Om en husägare inte fullgör sitt ansvar för underhållet av garaget kan styrelsen påminna husägaren om de brister som uppstått. Om husägaren inte efter detta åtgärdar bristerna kan styrelsen kontakta en entreprenör för att få arbetet utfört. Den uppkomna kostnaden kommer att faktureras husägaren.

Byte av säkringar i skåpet på garagelängans gavel kan göras av husägaren. Vid osäkerhet, kontakta en kunnig granne eller någon i styrelsen. Tänk på att i de flesta fall har flera garage en gemensam säkring – se därför till att en trasig säkring omedelbart blir utbytt, grannen kan ha en frys i garaget som blir strömlös!

Om arbete utförs i garage av husägaren får detta inte förorsaka olägenhet för föreningen, intilliggande garage eller radhus (färgstänk från sprutmålning, oväsen, dammbeläggning etc.).

OBS! Svetsning är ur brandsynpunkt inte tillåten i garagen.

Vid avflyttning från området skall styrelsen informeras för att kunna göra en besiktning av garaget.

Kabel-TV

I radhusområdet finns ett Kabel-TV-nät. Detta är uppbyggt med en huvudförstärkare i anslutningspunkten (värmeväxlarcentralen) samt ett antal lokalt placerade underförstärkare för att hålla TV-signalerna på en jämn nivå. Var uppmärksam på att de lokala förstärkarskåpen får sin nätspänning från elskåpet i närmsta garagegavel. En trasig säkring kan medföra avbrott i kabel-TV-distributionen.

Kabel-TV-nätet är numera uppgraderat så att det även kan användas för bredbandsanslutning av dator och för IP-telefoni.

I radhusen ingår de båda uttagsdosorna i den fasta kabel-TV- installationen. Förändringar eller ingrepp i dessa uttagsdosor får inte göras (tex. får inte kablarna till dosorna lossas) då detta kan påverka mottagningen i andra radhus (dosorna i 3–5 radhus är seriekopplade)

Operatör i detta nät för TV, bredband och telefoni är ComHem.

För att se de **kodade** digitala kanalerna måste dessutom ett abonnemang (kort) från ComHem anskaffas.

Alla radhus är anslutna till kabelnätet och avgiften för basutbudet ingår i kvartalsavgiften.

Föreningen har tecknat ett serviceavtal (avtalsnummer A-119654) med ComHem vilket innebär att husägaren kan ringa 0771/55 00 00 om man har problem med TV-mottagningen i radhuset.

Anslutning till Stadsnätet

I radhusområdet finns ett optiskt fibernät som är framdraget till samtliga radhuslängor. Detta innebär att samtliga radhus kan kopplas in på nätet och få tillgång till Internet, IP-telefoni mm via Stadsnätet.

Kostnaden för anslutning betalar boende själva

Vid fel på anslutningen anmäls detta av husägaren till den operatör som hanterar abonnemanget (tex. Telia, Tele2, Bredband2).

Föreningen har slutit ett serviceavtal med Mälarenergi Stadsnät för att korta reparationstiden för vårt fysiska fibernät.

OBS! Anslutningsboxen (DRG:n) är inkopplad med fiberkabel som är mycket lätt att skada med stora kostnader som följd. Skador på fiberkabeln (tex. en bruten fiber) kan innebära att ny fiber måste blåsas från värmeväxlarcentralen till radhuset/DRG:n. Om ni lossar plåtsvepet under själva boxen så håll boxen tryckt mot väggen tills plåtsvepet är fastskruvat igen. Vid omtapetsering, tapetsera runt boxen – tag inte bort den från väggen.

Radhuset

Värmesystemet i radhuset

Värmedistributionen i radhuset sker från grovköket. För korrekt funktion gäller följande inställningar:

- Ventiler för in- och utgående värme skall vara helt öppna
- Shuntventilen skall normalt stå maximalt öppen
- Cirkulationspumpen skall vara igång

Hur man finner de olika ventilerna framgår av schemat över systemet (bör vara fastsatt på insidan av skåpdörren).

Vattentemperaturen på inkommande och utgående värme kan avläsas på termometrarna. Byt ut trasiga termometrar!

Tänk på att värmesystemet i radhuset har automatisk påfyllning av vatten från värmeväxlarcentralen. Vid arbete på värmesystemet i ett radhus, med behov av att tömma systemet på vatten, måste både in- och utgående ventil stängas.

Samtliga radiatorer i radhusen skall vara försedda med termostatventiler (dock kan någon radiator ha kvar sin ursprungliga ventil på grund av att utrymmet inte räcker till för att montera termostatventilen). För att den gjorda intrimningen av värmesystemet skall ge korrekt temperatur i alla hus bör termostatventilerna vara inställda för en temperatur på 20 °C. För korrekt funktion skall ventilen vara injusterad så att, med huven borttagen, skalan skall visa 15 då tappen hålls intryckt.

Låt inte cirkulationspumpen stå stilla under längre tid då den kan fastna på grund av avlagringar från vattnet. Om pumpen börjar låta illa och/eller känns väldigt varm kan det vara ett tecken på att det är dags att byta pump. Vid byte av pump se till att den nya pumpen inte har eller ställs in på högre kapacitet än den gamla – detta för att undvika obalans i värmesystemet (det kan bli svalt i de hus som ligger efter på värmeslingan).

Om vissa radiatorer inte blir varma beror det oftast på att ventilen fastnat i stängt läge. Felet avhjälps genom att skruva bort termostaddelen och sedan trycka några gånger på ventilen som då brukar fjädra tillbaka. Vissa hushåll har bytt ut originalventilerna och beroende på modell kan man i vissa fall istället dra ut ventilstiftet med en tång. Om radiatorn fortfarande inte blir varm kan det bero på luft i systemet. Lufta radiatorerna!

OBS! Vid luftning av radiatorer är det lämpligt att radiatorns termostatventil är stängd (inskruvad så långt det går) under själva luftningen för att vattenströmningen genom radiatorn skall bli så låg som möjligt och ge den instängda luften en chans att nå luftningsventilen.

Även cirkulationspumpen kan vara lämplig att ha avstängd under luftningen.

Varmvatten

Varmvattnet cirkulerar ständigt i radhusområdet med hjälp av en pump i värmeväxlarcentralen. Detta innebär att vattnet håller korrekt temperatur (>50°C) under respektive radhus. Inne i radhuset är vattnet stillastående om det inte används och kyls snabbt ner. Detta gör att det framför allt på morgnarna kan ta en viss tid att spola fram varmt vatten i tex. badrummet då man först måste tömma ut det "kalla" vattnet.

Ventilation

Respektive radhus ventileras separat via en frånluftsfläkt placerad på taket. Frånluftsfläkten skall gå kontinuerligt varvid luftutbytet i radhuset då följer de normer som gällde då radhuset byggdes, ca en halv luftomsättning per timma. Utsugningsventilerna i badrum, toalett nere etc. är från begynnelsen injusterade för rätt luftmängd från respektive utrymme och skall inte ändras. Stopp av frånluftsfläkt eller stängning av utsugningsventiler kan medföra fuktskador på radhuset.

Rengöring av utsugningskanal

Rengöring av utsugningskanalen ovanför spisen skall ske med några års mellanrum. Detta måste radhusägaren själv göra, tex. genom att anlita en sotare. **Glöm inte detta!**

Lämpligt kan vara att samordna detta inom en radhuslänga.

Trädgård

Om häckarna runt tomterna tillåts blir för höga skymms sikten i korsningar vilket kan drabba våra barn i området. Håll därför häckhöjden ner.

Västerås Stad rekommenderar en höjd på häckar (och andra växter) på maximum 80 cm (på en sträcka av 2,5 m från hörnet) för tomt i gathörn eller cykelvägskorsning.

Vid skötsel av den egna trädgården glöm inte ogräsrensning omedelbart utanför häcken.

Plantering, ogräsrensning och klippning av buskar i planteringen utanför förrådssidan på garagelängan görs av respektive husägare. Om de ursprungliga buskarna har tagits bort är det husägaren som måste förse ytan med en ny plantering och sedan se till att denna vårdas väl.

OBS! Klätterväxter får ej växa nära panelen då den blir förstörd av växterna. Om trädgårds spaljé används skall den sitta på avstånd från väggen.

Plantering intill garagets förrådsdörr

Ogräsrensning och klippning av buskar i planteringen utanför förrådssidan på garagelängan görs av respektive husägare. Om de ursprungliga buskarna har tagits bort är det husägaren som måste förse ytan med en ny plantering och sedan se till att denna vårdas väl.

Klättrväxter får ej växa nära panelen då den blir förstörd av växterna. Om spaljé används skall den sitta på avstånd från väggen.

Radhustomten

I marken på radhustomten finns en lång rad installationer som radhusägaren måste ta hänsyn till vid t.ex. byggnation eller grävning på tomten.

Gavelradhus

- Här kan finnas rör för värme, varm/kallvatten, avlopp och kabel för kabel-TV, dragna till kulverten under huset.
- Här kan finnas värmerör till garagelänga.
- Här kan finnas kablar för elförsörjning av radhuslängan (Mälarenergi äger dessa) som går till huvudsäkringar i längans ena gavelradhus.
- Här kan finnas fiberkabel för Stadsnätet som går in till kulverten eller ut från kulverten till nästa länga.

Gavelradhus och mellanhus

- Här kan finnas belysningsstolpar och elkablar mellan stolparna.
- Här kan finnas avloppsrör från dagvattenbrunnar.
- Här kan finnas Västerås Stads huvudavloppsledning och kallvattensledning till vårt område och områden norr om oss. Dessa går i marken på husets baksida och berör ett antal radhuslängor. Här kan dessutom finnas brunnslock "under gräsmattan".

Tag reda på vad som finns på din tomt och var det finns!

I samband med skador på kabel/rörsystem eller kulvertar är husägaren skyldig att tillåta uppgrävning på sin tomt så att skadan kan repareras. Föreningen är skyldig att se till att tomten återställs i samma skick som förut. Förstörda växter eller häckar ersätts dock endast med nya plantor.

Motorfordon

Vårt område är utformat på ett sätt som gör att vi måste ta hänsyn till våra grannar för att vi alla ska kunna trivas. Vi måste därför iaktta vissa regler i vårt dagliga uppträdande - inte minst gäller detta användningen av motorfordon i området. **Kör sakta och var uppmärksam i korsningar!**

Trafik i området

När området byggdes så reglerade Västerås kommun i sin detaljplan att det ska vara ett bilfritt område. Detta innebär stora restriktioner gällande framförandet av bilar och mopeder på området. En detaljplan bestämmer hur de allmänna platserna ska utformas och användas i ett område. Det är endast kommunen som kan fatta beslut om eller ändra en detaljplan.

Trafik med motorfordon (bil, motorcykel, moped) i vårt område är bara tillåten på våra garageplaner.

I övrigt gäller för vårt område följande regler:

- **Bilkörning är inte tillåten**

- **Mopedåkning och motorcykelåkning är inte tillåten.**

Från dessa regler finns det några undantag:

- Utryckningsfordon (ambulans, brandkår, polis)
- Fordon för distribution av post, tidningar och reklam
- Flyttbil
- Arbetsfordon (snöröjning, sandning, reparationsarbeten)
- Eget (eller annat) fordon för transport av tung/skrymmande last som rimligtvis inte kan bäras från gatan eller parkeringen. Vid dessa tillfällen ska trafiken ske helt på gående och lekande barns villkor. Detta innebär att man absolut inte får köra fortare än normal gånghastighet. Vid platser där skarpa kurvor med skymd sikt förekommer måste extra stor försiktighet tillämpas.

Vid i- och urlastning räknas aktivitet vid bilen. Vid pågående lastning/lossning bör inte tiden överstiga 10 min. Undantag görs för flyttlast. Samma regler gäller för t.ex. hantverkare som anlitas av medlemmar. Den som anlitar hantverkare är skyldig att upplysa dem om reglerna. Tänk på våra lekande barn – kör mycket sakta!

Om vänner, som kommer på besök, inte känner till dessa regler utan ställer bilen framför radhuset, var vänlig be dem köra ut fordonet till en parkeringsplats.

Se till att taxibilar inte kör in i vårt område. Dirigera dem till Diskus- eller Kulstötargatan eller närmaste garageplan.

Föräldrar, var vänlig se till att Era barn eller deras vänner inte kör moped inom vårt område! **KÖR SAKTA!**

Parkering

Radhusområdet är dimensionerat för högst två bilar per radhus (en bil i garaget och en bil parkerad framför garaget). Många radhus har två eller flera bilar varför parkeringssituationen är besvärlig.

Parkering av motorfordon är endast tillåten:

- i garagen
- på garageplanen framför garagen
- på extra/gästparkeringarna
- längs Diskusgatan och Kulstötargatan
- (OBS! Västerås Stads parkeringsregler gäller här)

Motorfordon får inte parkeras:

- utanför något radhus eller på någon av gångarna i området
- på gräsmattor, gäller också gräsmattor omedelbart utanför vårt område (tillhör Västerås Stad)

Vid parkering längs Diskusgatan och Kulstötargatan:

- visa hänsyn och undvik att parkera fordon så att sikten blir skymd för de som kör ut från garageplanerna. Det gäller i synnerhet de som

parkerar skåpbilar eller andra stora fordon.

Detta är enkla regler och om vi alla följer dem ökar trivseln i radhusområdet.

Extra parkeringsplatser

I anslutning till flertalet garagelängor (mellan garagelängan och Diskusgatan eller Kulstötargatan) finns parkeringsplatser för 3 fordon.

Dessa bör i första hand upplåtas till besökare men får nyttjas av de boende om inga andra platser är lediga. Endast inregistrerade och brukbara personbilar får parkeras på besöksparkeringen. Platserna är ej avsedda för långtidsparkering. Parkera innanför markeringarna.

Bilvård

Det är inte tillåtet att köra in bilen till radhuset för bilvård (tex. dammsuga, tvätta med hink eller vattenslang). Om någon vill vårda sin bil får han göra detta på garageplanen. Att tvätta bilen med vattenslang på garageplan är inte tillåtet då våra brunnar saknar oljeavskiljning.

Uttag för motorvärmare & laddning av elbil

Det är inte tillåtet att ladda elbil eller att ansluta elektrisk motor / kupévärmare till något av vägguttagen i våra garage.

Elnätet i våra garage är inte dimensionerat eller avsäkrat för att tåla belastningen som uppstår om flera grannar kopplar in stora strömförbrukare samtidigt. Överbelastning innebär brandfara!

Enligt Elsäkerhetsverket får utrustning som används utomhus endast anslutas till uttag som är monterade utomhus. Att t.ex. dra ut en motorvärmarkabel under stängd garageport är förenat med fara.

Kostnaden för elförbrukningen i våra garage fördelas mellan fastigheterna efter lika andelstal vilket innebär att den som bryter mot reglerna, genom att t.ex. ladda eventuell elbil, låter grannarna betala för sina egna transportkostnader.

Grannsamverkan

Om vi alla hjälps åt och är observanta på vad som avviker från det normala kan vi minska brottsligheten i vårt bostadsområde.

Tänk därför på att:

- hålla kontakt med grannar, hjälpa och informera varandra när vi är bortresta
- hålla snyggt och prydligt i vårt område – det motverkar skadegörelse och nedskräpning
- vara uppmärksam när det kommer dörrförsäljare eller obekanta personer som ställer frågor eller ber om tjänster. Be alltid hantverkare om legitimation. Kontakta grannar eller polis om ni misstänker att något inte står rätt till
- ordna så att någon tömmer brevlådan, klipper gräsmattan, skottar framför entrén på vintern och ser till bostaden när ni är bortrest.
- inte tala om på telefonsvararen att ni är bortresta.

Avgifter till föreningen

Kvartalsavgift

Varje husägare betalar en avgift som är avsedd att täcka föreningens utgifter för områdets driftskostnader. Storleken på avgiften fastställs av föreningsstämman baserat på en av styrelsen framräknad budget för verksamhetsåret. Budgeten ger en god bild av vad kvartalsavgiften är avsedd att användas till.

Föreningen har en underhållsfond och en värmefond för utbyte av värmesystem, men vid större utgifter (planerade eller oförutsedda) kan styrelsen bli tvungen att fordra in pengar från husägarna utöver de ordinarie kvartalsavgifterna eller ta ett banklån och därmed också bli tvungen att höja kvartalsavgiften (ränta/amortering).

Kvartalsavgiften skall vara betald i förskott. Om avgiften inte betalats i rätt tid (förfallodag finns angiven på inbetalningskortet) sker, efter påminnelse, en anmälan till kronofogden.

I samband med kvartalsavgiften kan också andra avgifter debiteras (t.ex. kostnad för kyl/frys i garage, kostnad för ränta och amortering för lån via föreningen, kostnad för bredbandsunderhåll.

Avgift för extra el-förbrukning i garage

All elektricitetsförbrukning i garagen betalas kollektivt via kvartalsavgiften. För att undvika orättvisor är det därför nödvändigt att alla, som har en stadigvarande elförbrukning i garage, anmäler detta till kassören så att en extra avgift kan tas ut. Exempel på sådan el-förbrukning är förutom kyl, frys även värmeelement, extra belysning och arbetsmaskiner om garaget stadigvarande används som arbetsplats.

OBS! Strömmen är begränsad till 10 ampere per 3 garage.

Föreningens service

Styrelsen förvaltar en del gemensamt material som stegar, kärror m.m. Allt är förvarat i värmväxlarcentralen dit styrelsemedlemmarna har nyckel. Materialet kan lånas av husägarna.

Anteckna alla lån på de listor som hänger i värmväxlarcentralen så fort något tas ut genom porten.

Följande kan lånas:

- 1 st enkelstege (7 meter),
- (hänger utanpå värmväxlarens norra sida, antecknas ej)
- 1 st dubbelstege (2 x 5 meter)
- 2 st dubbelstegar (2 x 3,9 meter)
- 1 st dubbelstege 2 x 3,3 meter)
- 1 st dubbelstege 3,3 + 2,1 meter
- 1 st enkelstege ca 2,5 meter
- 1 st arbetsställning för trappan i radhuset (takarbete, tapetsering)

- 3 st busksaxar
- 3 st skopa för rensning av brunnar
- 2 st flakvagnar
- 4 st skottkärror
- 1 st dränkbar pump
- 1 st gasolbrännare för ogräsbekämpning
- 1 st Säckkärra
- 1 st jordfräs (lånas ej ut)
- 1 st bulstax
- 1 st snösläde för skottning av tak

I värmväxlarcentralen finns ett duschrum med toalett som kan utnyttjas tillfälligt vid tex. reparationer i det egna radhuset. Nyckel kan lånas av styrelsemedlem.

Övrigt

Råd och tips

- Vid fel på:
 - TV-mottagningen
 - Varm/kallvattendistributionen
 - Värmedistributionen
 - El-distributionen (t.ex. strömavbrott)
 - Anslutningen till Stadsnätet

Kontrollera först med grannarna innan några åtgärder görs. Felet kan vara gemensamt för hela radhuslängan eller hela radhusområdet.
- Kontrollera regelbundet tvätt- och diskmaskinens anslutningar till varm/kallvattensrören så att läckage upptäcks i tid. Kontrollera att ändmuffar/lock på icke använda anslutningar är hela (ej läcker).
- Det är trevligt att ha en termostatstyrd blandare till dusch/badkar. Dessa är försedda med backventiler på inkommande ledningar till blandaren. Kvalitén på dessa backventiler har visat sig vara dålig då det vid ett flertal tillfällen har hänt att backventilen för varmvatten har slutat fungera vilket fört med sig att kallvatten, vid stängd blandare, trängt in i varmvattnet och orsakat varierande varmvattentemperaturer i det egna radhuset och hos omkringliggande grannar.
- Lär alla familjemedlemmar var och hur man stänger av inkommande vatten (varmt/kallt/värme). Vid ett plötsligt läckage kan detta förhindra en större vattenskada! Motionera ventilerna en gång om året så att de inte kärvar (fastnar) genom att stänga och åter öppna dem. Kontrollera att ventilerna inte läcker när de åter är öppna. Fortsätter de att läcka – kontakta rörmokare för åtgärd.
- Takpappen bör kontrolleras med några års mellanrum. Om det finns

sprickor i pappen måste dessa lagas med asfaltkitt eller tätningstremsor för att undvika läckor.

- Fläktmotorer på hustaken kan haverera och behöva bytas ut. Kontrollera att fläkten går åt rätt håll efter byte av fläktmotor. Den som är händig kan, i stället för att köpa en ny motor, byta lager i den gamla (förstörda lager har varit en vanlig felorsak). För köp av ny motor till den ursprungliga fläktinstallationen kontakta föreningen. (Motordata: Fabrikat: Elmo Flen, Typ: QSN 56/4 2110, Effekt: 0,09 kW, Varvtal: 1360 rpm, Kapsling: IP54)
- Vid katastroflarm, som kan förekomma vid olycka utomhus, utsläpp av giftiga gaser etc., kan utsugningsfläkten på taket stoppas genom att säkringen i el-centralen märkt kylskåp, fläkt, uttag i kök skruvas ur.
- Vid vissa reparationsåtgärder är det lämpligt att hela radhuslängan gör det tillsammans. Exempel är förnyelse av takbeläggning och byte av hängrännor.

Färg till våra radhus

Ytterväggar

- **Vit:** Demidekk Ultimate täckfärg vit bas nr 001. Färgen är kritvit och bryts ej innan användning. Om ni vill använda annat fabrikat så motsvarar den NCS S 0300-N, Demidekk är dock en aning vitare men NCS skalan har ingen vitare nyans.
- **Svart:** Demidekk Ultimate täckfärg nr 099. Den blandar de till på färgaffären. Om ni vill använda annat fabrikat så motsvarar den NCS 9500-N.

Demidekk säljs bl.a. av Happy Homes/Runes färg. NCS är ett internationellt färgbeteckningssystem och är svensk standard för färgbeteckningar.

Plåtskåp i entrén

Grönaktig nyans, som tidigare fanns under beteckningen:

- Kemi. Res Y.R4-20-8, Protec Grund och Täck (Öbergs Färg)
- AN 10, MN 12, Y5 (butiksblandat hos Nordsjö Färg)
- eller motsvarande.

Friggebodar, skärmtak mm

Om ni funderar på att bygga ett skärmtak på huset, placera en friggebod/lekstuga på tomten eller bygga uteplats med mur/plank **så tag först reda på de bestämmelser som gäller!** Börja med att läsa Boverkets skrift: "Behöver jag bygglov, behöver jag göra bygganmälan" (senaste versionen reviderad 2011)

Utän bygglov kan radhusägare få göra följande (hämtat från ovan nämnda skrift):

- Skärmtak över uteplatser, altaner, balkonger eller entréer om taken tillsammans inte är större än 15 m². Skärmtaken får heller inte sträcka sig närmare tomtgränsen än 4,5 m.
- I bostadshusets omedelbara närhet får man sätta upp **fristående**

komplementbyggnader (friggebodar, lekstugor, förråd eller dylikt) med sammanlagd byggnadsarea på högst 15 m². Största höjden från mark till taknock får vara 3 m. Byggnaden eller byggnaderna får inte placeras närmare tomtgränsen än 4,5 m.

- I anslutning till bostadshus får man bygga uteplatser med mur eller plank som inte är högre än 1,8 m. Muren eller planket får inte sträcka sig mer än 3,6 m ut från huset och inte närmare tomtgränsen än 4,5 m.

Om man vill bygga närmare tomtgräns än 4,5 m måste man ha berörd grannes medgivande (lämpligen skriftligt) och då krävs inget bygglov. Får man inte grannens medgivande måste man ansöka om bygglov!

OBS! Alla tomter gränsar på två eller tre sidor till tomterna Kulstötaren 1 och Diskuskastaren 1. Dessa tomter förvaltas av föreningen, varför det även kan behövas medgivande från föreningen.

Flertalet av våra radhustomter är så små att inget kan göras utan grannars/föreningens medgivande. **Glöm inte att kontakta föreningen!**

Bygglov krävs för att:

- ändra utseende på byggnaden genom att måla om den i en annan kulör, byta fasadbeklädnad eller byta material på taket.

Avflyttning

Den som flyttar från radhusområdet skall meddela detta till styrelsen i god tid före avflyttningen för besiktning av garaget. Kostnader för att återställa garaget i normalskick bekostas av den som flyttar.

Meddela gärna namnet på den nye husägaren till styrelsen.

Lämna över denna skrift till den nye husägaren och be denne att **kontakta styrelsen antingen via email eller telefon.**

Villaägarnas Riksförbund

Föreningen är ansluten till Villaägarna Riksförbund och kan utnyttja deras tjänster. Föreningsanslutningen ger ingen möjlighet för den enskilde husägaren att utnyttja Villaägarnas tjänster.

Enskilt medlemskap i Villaägarna för husägaren måste denne bekosta själv.

Hundar

Utanför privat tomt får hundar inte röra sig fritt i vårt område utan skall alltid hållas kopplade.

Undvik att rasta hunden inom vårt område – utnyttja gärna skogen.

Undvik att vistas med hund på våra öppna gräsytor och lekparkar där barn ofta leker.

Använd plastpåse för hundbajs och tag med den hem – inga av papperskorgarna i vårt område får användas för dessa påsar.

//Rönby Byalag Samfällighetsförening Styrelsen