

# BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KVILLEBÄCKSPARKEN

## TRIVSEL OCH ORDNINGSREGLER

### ANSVAR FÖR ORDNINGEN

Styrelsens uppgift är att ta hand om den löpande förvaltningen av föreningen och att verkställa de beslut som föreningsstämman fattar. I den löpande förvaltningen ingår också ordningsfrågorna.

Det innebär att styrelsen har ansvaret för att det är ordning och reda både i och utanför fastigheten. Alla medlemmar är skyldiga att rätta sig efter ordningsreglerna. Att bo i bostadsrätt innebär ett gemensamt ansvar. Som medlem i föreningen har Du inte bara rätten till en bostad i föreningens hus utan Du har också skyldigheter mot föreningen och övriga medlemmar.

### FÖR VEM GÄLLER REGLERNA?

Reglerna gäller Dig som bostadsrättsinnehavare liksom familjemedlemmar, gäster, inneboende eller hantverkare som utför arbete år Dig i lägenheten. Ordningsreglerna gäller också för andrahandshyresgäster eller om föreningen har egna hyresgäster.

### VAD HÄNDER OM REGLERNA INTE FÖLJS?

Om ordningsreglerna inte följs kan styrelsen i allvarigare fall ifrågasätta om Du skall få bo kvar. Förseelser som är av liten betydelse för föreningen och övriga medlemmar kan inte leda till uppsägning.

Först måste styrelsen uppmana den som bryter mot reglerna att följa dessa. Därefter och om medlemmen eller hyresgästen trots anmaningen inte följer reglerna kan det bli fråga om uppsägning.

### OM DU HAR FRÅGOR

Om Du har funderingar över något som tas upp i dessa regler är Du alltid välkommen att kontakta styrelsen.

## OM ALLMÄN AKTSAMHET

Tänk på att vara rädd om och att väl vårda vår förenings egendom. Kostnader för underhåll och reparationer betalas av alla gemensamt. Om en akut skada inträffar i huset tag i första hand kontakt med fastighetsförvaltaren eller någon i styrelsen.

## OM SÄKERHET

Kontrollera att alla portar i fastigheten stängs- och går i lås efter in- och utpassering. Inte minst garageporten. Släpp inte in någon okänd person i fastigheten. Var särskilt vaksam när du öppnar via porttelefon. Polisanmäl stöld/förlust av nycklar. Tänk på att förlorad nyckel kan ge tillgång till din lägenhet. Byte av lås förhindrar detta. För tillverkning av ersättningsnycklar eller låsbyte fordras rekvisition från fastighetsförvaltaren. Föreningen har ett Skylink system med taggar. Taggarna är programmerade att ge dig access till ditt hus. Fler taggar/nycklar kan beställas via förvaltaren mot ersättning.

Meddela gärna grannar eller styrelsen om du är bortrest under en längre tid.

Lämna inte dörrar till förrådsutrymmena olåsta eller uppställda. Av utrymnings- och tillgänglighetsskäl är det inte tillåtet att förvara någonting i trappuppgångarna eller i allmänna utrymmen.

Din lägenhet är utrustad med brandvarnare.

## OM GEMENSAMMA KOSTNADER

Var sparsam med el i fastighetens gemensamma utrymmen. Kostnader för vatten och el för gemensamma utrymmen betalas av alla bostadsrättshavare gemensamt.

## BALKONGER

Varken balkong, uteplats eller terrass får användas av permanent förvaring av föremål som inte hör till normal balkongmöblering. Se till att balkong- och altandörrar är ordentligt stängda för att undvika att vatten tränger in vid kraftig nederbörd/ snösmältning eller att balkongdörren blåser upp.

Vid grillning på balkong/uteplats skall el -grill väljas med hänsyn till brandrisk.

## CYKLAR, MOPEDER OCH BARNVAGNAR

Cyklar skall förvaras i avsedda cykelrum eller på avsedd gårdsplats. Moped och motorcyklar får inte placeras i cykelrum utan på hyrd plats i garage. För barnvagnar och rullstolar finns särskilda rum.

## UTVÄNDIG MARK

Vid sidan av fastighetsförvaltaren har alla bostadsrättsinnehavare ett gemensamt ansvar för att hjälpas åt att hålla snyggt runt husen. Vid eventuellt användande utvändigt av marschaller skall dessa placeras så de inte ger upphov till sotfläckar/brännmärken eller på annat sätt skadar fasaden eller markytan. Tag själv bort marschallburkar, stearin och sotfläckar.

## AVFALLSHANTERING

Föreningen är medlem i en för området gemensam sopsugssamfällighet. Tre olika fraktioner kan slängas i nedkassen placerade mellan gård och gata. Här kan man slänga matavfall, använd den speciella papperspåsen, restavfall eller tidningar. Tänk på att hålla rent runt nedkassen.

Påsar för matavfall finns i ÅV-rummet på Borstbindaregatan 2. Här kan du även lämna kartong, hårdplast, metallförpackningar, färgat och ofärgat glas, lågenergilampor, vanliga lampor och batterier. I övrigt hänvisas till kommunens miljöstationer.

Hjälp till med ordning och reda i ÅV-rummet. Ni är, genom er bostadsrättsförening, solidariskt ansvariga för driftkostnad av sopsugssamfälligheten.

## LÄGENHETSFÖRRÅD

I lägenhetsförrådet som är numrerat och finns i källaren skall hållas fria från saker och får inte belamras. Undvik att förvara stöldbegärlig egendom i förråden.

## HUSDJUR

Den som har husdjur skall övervaka att dessa inte stör eller förorenar inom eller utomhus på fastigheten. Husdjur får inte rastas i planteringar. Se till att alltid plocka upp efter ditt husdjur.

## STÖRNINGAR

För att alla skall trivas är det viktigt att man inte störs av omkringboende. Alla boende är skyldiga att visa hänsyn. Lagen ser strängt på störningar. Den som stör och inte rättar sig efter tillsägelse från styrelsen kan i allvarigare fall komma att bli uppsagd från lägenheten. Skyldigheten gäller inne i lägenheten men också i gemensamma utrymmen som trapphus, hiss, källare, terrass och garage. Det är särskilt angeläget att visa hänsyn mellan klockan 22-06. Undvik därför att tvätta och diska under denna tid. Tänk också på att inte spela musik, titta på TV eller lyssna på radio med onödigt hög volym under denna tiden.

Om du skall ha fest och tror att festen blir högljudd, informera då gärna dina grannar i god tid före festen. Tänk särskilt på ljudnivån om du har öppna fönster eller balkongdörrar.

## ANDRAHANDSUTHYRNING

Uthyrning i andra hand finns reglerat i föreningens stadgar och kräver styrelsens samtycke. Begäran om samtycke skall vara skriftligt och innehålla skäl för begäran, tidsperiod och vem som skall hyra lägenheten. Om uthyrningen ska pågå längre tid än två år ska andrahandshyresgästen avstå från sitt besittningsskydd.

Besittningsskyddet för andrahandshyresgäst avtalas bort genom en ansökan till hyresnämnden, som har en särskild blankett för detta.

## LÄGENHETSUNDERHÅLL

Varje bostadsrättsinnehavare ansvarar för att underhålla sin lägenhet. Vad som ingår i lägenheten och som skall underhållas framgår av föreningens stadgar. Till lägenheten räknas normalt lägenhetens golv, väggar och tak, inredning i kök och badrum. Glas och bångar i fönster samt inner och ytterdörrar. Om något går sönder måste du se till att det repareras.

Det är särskilt viktigt att du har uppsikt över lägenhetens våtutrymmen. Läckageskador kan drabba andra medlemmar. Sådana skador kostar ofta stora pengar och leder i allmänhet till stort obehag för alla som drabbas.

Varje medlem uppmanas teckna en hemförsäkring. Bostadsrättstillägg behöver ej tecknas då föreningen har gemensamt avtal.

Lägenheterna är utrustade med vattenburen golvvärme. Det är därför inte tillåtet att förankra inredning eller annat i golvet. Stor risk för skador/vattenläckage kan då uppstå.

## FÖRÄNDRINGAR I LÄGENHETEN

Som medlem får du göra mindre förändringar i lägenheten. Du får t ex sätta upp skåp eller byta ut vitvaror. Mer omfattande förändringar kräver dock styrelsens tillstånd, t ex om du vill ta ner en vägg, byta golv, glasa in balkong eller dra nya rör. Ibland kan det vara nödvändigt att göra en anmälan om bygglov. Kontakta alltid styrelsen innan du sätter igång. Tänk på att ta hänsyn till de omkringboende när du utför bullerstörande arbeten i lägenheten. Dessa bör i första hand utföras under dagtid.

## TRYGGHET OCH GARANTIER

Att köpa ett nytt hem är ett stort och viktigt beslut. Det finns en byggfelsförsäkring som avser fel i husets konstruktion, material och utförande. Den gäller i 10 år från slutbesiktningsdatum.

Innan fastigheten/lägenheten överlämnas till dig görs en slutbesiktning av en oberoende besiktningsman som bedömer om uppförandet är utfört i enlighet med avtalet. Det finns en femårig garanti på utfört arbete räknat från godkänd slutbesiktning. Efter två år genomförs en garantisyn som samlar upp eventuella fel som kan anses hänförliga till byggnationen.

## OM DU TÄNKER FLYTTA

Fråga styrelsen vilka rutiner som gäller vid överlåtelse. Tänk på att den som övertar din lägenhet också skall godkännas som medlem i föreningen innan inflyttning får äga rum. Ta därför reda på vad som krävs för att få medlemskap t ex permanent boende. Tillsammans med en ansökan om medlemskap ska även ett exemplar av överlåtelseavtal lämnas till styrelsen.

Lämna dessa regler till den som övertar lägenheten. Utöver regler gäller föreningens stadgar.