



2008-12-15

Bostadsrättsföreningen
Kista Ängar

Ordnings- och trivselregler

Det här bör Du veta om föreningen och dess regler

Allmänt

En bostadsrättsförenings verksamhet styrs av dess *stadgar*. Dessa i sin tur bygger på främst två lagar, *Bostadsrättslagen* och *Lagen om Ekonomiska Föreningar*. Som medlem i föreningen är man skyldig att känna till innehållet i stadgarna och i synnerhet det som står under avsnittet *Bostadsrättshavares rättigheter och skyldigheter*.

En bostadsrättsförening är en speciell typ av ekonomisk förening som har till ändamål att upplåta lägenheter med bostadsrätt i föreningens hus. För att "äga" en lägenhet måste man vara medlem i föreningen. Frågan om medlemskap beslutas från fall till fall av styrelsen i föreningen.

Medlemmarna styr i demokratisk anda föreningen med föreningsstämman som högsta beslutande organ. Föreningsstämman väljer styrelsen, som mellan stämmorna ansvarar för den löpande verksamheten.

En bostadsrättsförening är att beteckna som en fastighetsägare. Styrelsen har således till uppgift att agera utifrån fastighetsägarens intressen. Eftersom medlemmarna utgör föreningen och föreningen är fastighetsägaren, har styrelsen att agera utifrån vad en majoritet av medlemmarna tycker i en viss fråga. Detta betyder bland annat att styrelsen aldrig får gynna en viss enskild medlems intressen på bekostnad av de andra medlemmarna.

Information om föreningen

Allmän information om området, föreningen och Din lägenhet hittar Du i Bopärmen, en informationspärm som JM sammanställde när föreningen bildades. Var observant på att viss information i Bopärmen kan vara inaktuell eller t o m felaktig. Styrelsen skickar ibland ut uppdateringar men det är inte säkert att tidigare lägenhetsinnehavare har satt in dessa i pärmen.

Föreningen har dessutom en hemsida där all aktuell information om föreningen är samlad:

www.kistaangar.se

Hemsidan innehåller t ex årsredovisning, protokoll från föreningsstämmor, föreningens stadgar, dessa ordnings- och trivselregler, vilka som ingår i styrelsen och hur Du når dem, bildarkiv, köp & sälj, länkar till våra grannföreningars hemsidor, etc.

Hemsidan underhålls av föreningens informationsansvarige.

Ansvar för ordningen

Styrelsens uppgift är ansvara för den löpande förvaltningen av föreningen och verkställa de beslut som föreningsstämman fattar. I den löpande förvaltningen ingår också ordningsfrågorna och att utarbeta regler för hur vi ska agera inom ramen för vårt boende. Reglerna gäller i tillägg till stadgarna och revideras av styrelsen vid behov.

Detta innebär att styrelsen har det yttersta ansvaret för att det är ordning och reda både i och utanför husen. 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?

Alla som bor i eller besöker föreningen är i princip skyldiga att rätta sig efter reglerna, dvs de gäller inte bara Dig som bostadsrättshavare. Även övriga familjemedlemmar omfattas, liksom gäster, inneboende, andrahandshyresgäster och hantverkare som utför arbete åt Dig i lägenheten. Om föreningen har egna hyresgäster gäller reglerna även för dem.

Vad händer om reglerna inte följs?

Om reglerna inte följs kan styrelsen i allvarigare fall ifrågasätta om Du ska få bo kvar.

Förseelser som är av liten betydelse för föreningen och övriga medlemmar kan inte leda till uppsägning. Innan styrelsen kan agera mot den som bryter mot reglerna måste styrelsen först ge medlemmen en skriftlig anmodan att följa reglerna. Först därefter och om medlemmen trots anmodan inte följer reglerna kan det bli fråga om uppsägning.

Har Du frågor?

Har Du frågor eller synpunkter på dessa regler är Du alltid välkommen att kontakta styrelsen.

1. Allmän aktsamhet

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

Felanmälan/Jouren enligt anslag i porten.

2. Säkerhet

Kontrollera att ytterporten i fastigheten går i lås efter in- och utpassering.

Släpp inte in någon okänd person i fastigheten.

Lämna inte vinds- eller källardörrar olåsta.

Var försiktig med eld.

Din lägenhet är från början utrustad med brandvarnare. Du ansvarar för att den/de fungerar. Det är inte tillåtet att ta ur batteriet!

Meddela grannar eller styrelsen om Du under en längre tid är borta från Din lägenhet.

3. Gemensamma kostnader

Kostnaderna för vatten, värme och fastighetsel betalas av alla bostadsrättshavare gemensamt. Iaktta därför sparsamhet med varmvattenförbrukning och lämna inte vatten rinnande i onödan. Byt kranpackning när vatten står och droppar. Var också sparsam med el i fastighetens gemensamma utrymmen. Tänd inte belysningen i trapphuset i onödan.

4. Rökning i allmänna utrymmen

Rökning är inte tillåten i allmänna utrymmen såsom till exempel vindar, trapphus, tvättstuga och gemensamhetslokalen.

5. Balkonger och uteplatser

Balkonger/altaner/uteplatser får inte användas för uppställning av motorfordon.

permanent förvaring av annat bohag som inte hör till normal balkongmöblering.

skakning av mattor, sängkläder mm.

grillning. Detta får endast ske med elektrisk grill.

Gräsytor som tillhör lägenheten ska hållas i gott skick. Gräsklippare och trädgårdsredskap finns att låna i trädgårdsförrådet. Redskapen ska rengöras och återlämnas omgående efter användande.

Träd eller buskar får inte planteras (eller tas bort) utan godkännande av styrelsen.

Obs! Häckarna runt uteplatserna är föreningens ansvar och de sköts av föreningens förvaltare. Häckarna på innergården ska hålla en enhetlig höjd på ca 1 m.

Blomlådor ska placeras innanför balkongräcket.

Obs! Husets fasad och inramningen av ytterfönstren ingår inte i lägenhetsupplåtelsen. Detta gäller även de delar av fasaden eller fönstren som finns inom uteplatsens eller balkongens område. Det är alltså inte tillåtet att borra eller spika i fasaden på balkongen eller uteplatsen.

Se till att balkong-/altandörr är ordentligt stängd för att undvika att vatten tränger in vid kraftig nederbörd och/eller snösmältning.

Vid inglasning av balkong, kontakta styrelsen.

Då en balkong eller uteplats är inglasad, tillhör inglasningen lägenheten och eventuella skador, reparationer, etc. bekostas helt av lägenhetsinnehavaren.

6. Matning av fåglar

Matning av fåglar är inte tillåten inom fastigheten på grund av att matrester riskerar att locka till sig råttor eller andra skadedjur.

7. Gemensamma utrymmen, verktyg, etc

Gemensamma utrymmen ska endast användas till vad de är avsedda för. Till exempel ska inte cykelförråden användas till soprum och trädgårdsförrådet är ingen lagringslokal för enskilt ägda trädgårdsmöbler. Installerad teknisk utrustning i utrymmena ska även de endast användas till vad de är ämnade för, t ex är vattenutkastet i soprummen endast avsedda för rengöring av rummen och avfallskärnen.

Av föreningen inhandlade redskap och verktyg som förvaras i trädgårdsförrådet får lånas och användas t ex vid trädgårdsarbete på uteplatserna. Efter användning ska redskapen rengöras och återlämnas. Går något sönder eller kommer bort måste Du köpa nytt. Håll uppsikt över barnen så att de inte gör sig illa eller skadar någon annan - redskapen är inga leksaker!

8. Tvättstuga

Föreningen har två tvättstugor, en vid Hillerödsgård 4 och en vid Koldinggatan 5. Bokningschema och särskilda regler finns anslagna i tvättstugan. Se till att Du följer reglerna!

Om Du inte använder Dig av Din bokade tid – plocka bort Din bokningscylinder så att tiden kan användas av någon annan.

Rätten till bokad tid upphör om den som bokat inte kommit senast 30 minuter efter den tid som tvättpasset börjar enligt bokningstavlan.

Du har rätt att använda torkskåp och torktumlare upp till 45 minuter efter tvättpassets slut.

Om någon annan håller på att använda tvättmaskinerna vid Ditt tvättpass början har Du rätt att stänga av maskinen och ta ut tvätten.

Du ansvarar för att maskinerna torkas rena efter tvättpassets slut. Behållaren för tvättmedel i tvättmaskinerna plockas bort och spolats ren från tvättmedel.

Tvättstugan får under inga omständigheter lånas ut till personer som inte tillhör vår förening.

Det är inte tillåtet att tvätta plagg eller föremål som kan skada maskinerna, t ex bygel-bh och dunkuddar.

Om Du genom ovarsamhet orsakar skada på maskinerna blir Du ersättningsskyldig!

Obs! Mattor får inte tvättas i tvättmaskiner avsedda för hushållstvätt.

9. Föreningslokal/Bastu

Bokningslista finns i tvättstugan Koldinggatan 5. Betalning sker vid avhämtning av nyckeln hos föreningens lokalansvarige.

Obs! Lokalen måste städas efter utnyttjande, även efter bastubad. Städutrustning finns i lokalen.

10. Trapphusen

Barnvagnar, cyklar, rullatorer, shoppingvagnar etc får under inga omständigheter placeras i trapphusen. Detta är förbjudet enligt svensk lag. Detsamma gäller för dörrmattor. Lämna ej kvar familjens egna saker i trapphuset.

Obs! Förvaltaren har styrelsens uppdrag att avlägsna alla personliga tillhörigheter som placerats i trapphusen i strid med dessa regler. Återlämning av omhändertagna föremål sker på ägarens bekostnad. Omhändertagna föremål som ej efterfrågats kastas efter en tids magasinering.

Personer med allergier är känsliga för hår och lukt från hund och katt. Vård av husdjur får endast ske inne i den egna lägenheten, inte i trapphuset.

Anslagstavlorna är endast till för meddelanden från föreningen/styrelsen.

11. Gården

Föräldrar ansvarar för att barnens leksaker, cyklar m m samlas ihop efter dagens slut.

Fotbollsspel får inte förekomma på gårdens gräsytor, utom för de allra minsta barnen.

Grillning får inte ske på gården utan styrelsens godkännande.

Marschaller ska placeras så att de inte ger upphov till sotfläckar eller på annat sätt skadar fasaden eller betongplattorna. Tag själv bort utbrunna marschallburkar, eventuella stearin- och sotfläckar. Tänk på brandfaran!

12. Avfallshantering, el-avfall, kemiska produkter

Föreningen källsorterar avfall. Markerade kärl för olika förpackningsslag (glas, kartong, metall och hårdplast) samt tidningar och batterier finns i återvinningsstationen (det röda huset utanför Hillerödsgränd 4). Det är viktigt att Du respekterar den indelningsordning som finns av både miljöhänsyn och kostnadsskäl. Kostnaden för att sopor kastas i fel kärl drabbar ingen annan än oss själva!

Obs! Kärlen för glas, plast och metall är endast avsedda för förpackningar, dvs flaskor, burkar, tuber och liknande. Andra föremål av dessa material kastas i grovsoporna.

Vänligen skär ner eller vik ihop skrymmande kartonger och ta bort eventuella plastpåsar, frigolit och cellplast.

Miljöfarligt avfall (t ex bilbatterier och burkar med överbliven målarfärg eller andra kemiska produkter) får inte lämnas i återvinningsstationen eller i något annat soprum. Sådana produkter kan lämnas in på Shell-stationen i Kista.

Hushållssopor (inkl mjukplast) får endast läggas i hushållssoprummen vid gaveln av Hillerödsgränd 6 och Koldinggatan 7. Se till att soppåsarna är väl förslutna så inte matrester sprids i soprummet. Lägg inte vassa föremål i soppåsen så att någon kan komma till skada.

Grovsoprummet vid gaveln av Hillerödsgränd 6 används för grovavfall, inkl cellplast.

Enligt lag ska el- och elektronikavfall (t ex mindre hushållsapparater, batteridrivna leksaker, datorer och skrivare) samlas in särskilt. Särskild behållare för elektronikavfall finns i grovsoprummet vid gaveln av Hillerödsgränd 6.

Vitvaror (t ex kyl, frys och tvättmaskin) och andra tunga eller skrymmande föremål

(t ex soffor och sängar) som inte får plats i kärlen i grovsoprummet måste Du själv transportera till kommunal återvinningscentral, t ex i Bromma eller Lövsta.

Trädgårdsavfall (t ex jord, ris och kvistar) och blomkrukor med eller utan blomma lämnas bland grovsoporna, väl förpackade.

13. Källare och vind

Till varje lägenhet hör ett (i några fall två) inhägnade lägenhetsförråd. Förråden ligger i källare, på vind eller i entréplan och är märkta med lägenhetsnummer. Personliga tillhörigheter får endast förvaras inuti förråden - förrådsgångarna ska hållas fria och får inte belamras. Förråd som utnyttjas måste alltid hållas låsta med hänglås.

Extra vindsförråd finns att hyra till en låg månadskostnad. Vid intresse, kontakta styrelsen.

Samma regler för förvaring gäller som för källarförråd. Dessa förråd är inte inhägnade utan består av öppna ytor. Det är tillåtet att hägna in dem efter att tillstånd inhämtats och anvisningar getts ut av styrelsen.

Undvik att förvara stöldbegärlig egendom på vind och i källare.

Obs! Förvaltaren har styrelsens uppdrag att avlägsna alla personliga tillhörigheter som ställts upp utanför de egna förrådsutrymmena. Återlämning av omhändertagna föremål sker på ägarens bekostnad.

Omhändertagna föremål som ej efterfrågats kastas efter en tids magasinering.

14. Parkering

Föreningen äger inga egna parkeringsplatser utan hyr genom ett servitut av Atrium Ljungberg. Detta servitut anger antalet parkeringsplatser av olika slag som vi har rätt att använda. Det finns tre olika typer av parkeringsplatser med olika pris/månad beroende på typ: nattparkering inomhus

nattparkering utomhus
dygnetruntparkering i garage

Nattparkering innebär att man får disponera platsen under dygnets samtliga timmar utom helgfria vardagar 8.30-16.30.

Det finns även möjlighet att komplettera med motorvärmare enligt särskilt avtal och mot särskild kostnad.

Kö till och kontrakt för parkeringsplats sköts av föreningens parkeringsansvarige (se anslagstavla i porten eller föreningens hemsida). Behöver Du särskilt och tillfälligt parkeringstillstånd, vid in- och utflyttning, eller har andra frågor som rör parkering kontaktar Du den parkeringsansvarige.

Mopeder får endast ställas i cykelförrådet på gården, inte i lägenhetsförråden eller de cykelrum som ligger i bostadshusen. För motorcyklar gäller att hyra parkeringsplats.

15. Parabolantenn

Det är inte tillåtet att sätta upp parabolantenn eller annan utomhusantenn genom att göra ingrepp i fasad, balkonggolv, balkongtak eller balkongräcke. Paraboler och andra antenner ska monteras på fristående fundament. För ytterligare information, kontakta styrelsen.

16. Husdjur

Innehavare av husdjur är skyldig att se till att dessa inte stör eller förorenar i fastigheten och inte heller rastas i planteringar eller på barnens lekytor. Plocka upp djurets spillning. I kommunen råder koppeltvång vilket också gäller inom bostadsområdet.

17. Störningar

För att alla ska 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 kan bli uppsagd från lägenheten. Skyldigheten gäller i lägenheten (inkl balkong eller uteplats) men också i gemensamma utrymmen som t ex i trappa, hiss, tvättstuga eller i gemensamhetslokalen, på innergården och utanför portarna.

Några exempel på vad lagen menar:

Ljudstörningar är inte tillåtna. Man får inte störa genom att föra oväsen som t ex att tala för högt eller skrika. Man får inte spela högt på ljudanläggning eller musikinstrument eller ha TVn på alltför högt. Grannarna får inte heller störas av oväsen i trappan på grund av besökare till lägenheten. Hundar får inte skälla eller yla så att omkringboende störs.

Reglerna gäller dygnet runt men är extra angelägna att följa från kl 22 på kvällen till kl 7 på morgonen. Tvätt- och diskmaskiner bör inte heller köras under denna tid.

Ska Du ha fest? Tala om det för Dina grannar och sätt gärna upp en lapp i porten så slipper Du mycket onödig irritation. (Att man sätter upp en lapp innebär självklart inte att man kan ha fest till långt in på natten varje vecka!)

När man bor i flerfamiljshus måste man visa en viss tolerans och acceptera att det inte alltid kan vara knäpptyst. Om Du regelbundet råkar ut för allvarliga störningar bör Du i första hand tala med den som stör och be om hänsyn. Hjälper inte det kan Du fylla i en störningsjournal som Du sedan lämnar till styrelsen för vidare åtgärd. Störningsjournalen får Du från Ditt portombud eller styrelsen. Du kan även skriva ut den från föreningens hemsida.

18. Andrahandsuthyrning

Upplåtelse i andra hand kräver styrelsens samtycke. Begäran om samtycke ska vara skriftlig och ska innehålla skälet för begäran, tidsperiod och vem som ska hyra lägenheten. Om uthyrningen ska pågå längre tid än två år ska hyresgästen avstå från besittningsskydd. Besittningsskyddet för andrahandshyresgäst avtalas bort genom ansökan till hyresnämnden, som har särskild blankett för detta.

Ansökningsblankett finns på föreningens hemsida.

19. Lägenhetsunderhåll

Bostadsrättshavare ansvarar för att underhålla lägenheten. Vad som ingår i lägenheten och som ska underhållas framgår av föreningens stadgar. Till lägenheten räknas normalt lägenhetens golv, väggar och tak, inredning i kök och badrum, glas och bågar i fönster och balkongdörrar samt inner- och ytterdörrar. Vidare ingår sådana ledningar (el-, vatten- och värmeledningar) som endast betjänar Din egen lägenhet. Om något går sönder är Du skyldig att se till att det repareras.

Det är särskilt viktigt att Du har uppsikt över lägenhetens våtutrymmen och radiatorerna. Läckageskador kostar stora pengar och leder i allmänhet till stort obehag för den som drabbas.

En särskild bostadsrättsförsäkring (tillägg till hemförsäkringen) är ett bra skydd om olyckan är framme. Den ”vanliga” hemförsäkringen täcker endast skador i den egna lägenheten.

20. Förändringar i lägenheten

Mindre förändringar får göras i lägenheten. Du får t ex lägga nya golv (utom i badrum/WC), sätta upp nya skåp eller byta ut vitvaror i köket. Om Du vill byta ut spiskåpan måste Du dock kontakta förvaltaren eller styrelsen för vägledning. Det är absolut förbjudet att ansluta en motordriven fläkt till det centrala ventilationssystemet.

Mer omfattande förändringar kräver styrelsens tillstånd, t ex om Du vill ta ner en vägg eller dra nya rör i kök och badrum. Ibland kan det också behövas en bygganmälan till kommunens byggnadskontor för att utföra vissa åtgärder i lägenheten.

Kontakta alltid styrelsen innan Du sätter igång! Avvägningen mellan vad som bedöms vara ”mindre förändring” och ”väsentlig förändring” kan vara svår.

Tänk på att ta hänsyn till de omkringboende när Du utför bullerstörande arbete (t ex borrar, slipar eller spikar) i lägenheten. Omfattande bullerstörande arbete får endast ske under dagtid.

Obs! En av styrelsen ej godkänd förändring kan medföra att styrelsen anmodar bostadsrätts-havaren att återställa lägenheten i ursprungligt skick. Bostadsrättshavaren kan i ett sådant läge inte smita från sitt ansvar genom att försöka sälja sin lägenhet och ”flytta från problemet”. Styrelsen har inte endast att bevilja en ny medlem inträde i föreningen i samband med en överlåtelse – utan även att bevilja säljaren utträde ur föreningen. Med en sådan anmodan från styrelsen blir en lägenhet i praktiken osäljbar tills lägenheten har återställts till ett skick som blivit godkänt av styrelsen.

Uppkommer ett sådant fall har lägenhetsinnehavaren möjlighet att överklaga styrelsens beslut hos hyresnämnden i kommunen – men med risken att drabbas av ytterligare kostnader i händelse av att förlora överklagandet.

21. Om Du tänker flytta

Fråga styrelsen vilka rutiner som gäller vid överlåtelse. Tänk på att den som övertar Din lägenhet också ska godkännas som medlem i föreningen innan inflyttning får äga rum. Tag därför reda på vad som krävs för att få medlemskap.

Innan Du flyttar ska en avflyttningsbesiktning utföras. Denna görs av någon i styrelsen eller av föreningens förvaltare och är en förutsättning för att överlåtelsen ska godkännas. Se till att besiktningen görs i god tid före försäljningen, då resultatet av besiktningen kan bli att Du blir anmodad att utföra viss återställning eller reparation av lägenheten. Återställning kan det bli frågan om då t ex en ombyggnad av lägenheten har skett utan styrelsens godkännande och reparation vid t ex ovarsamhet. Efter besiktningen får Du ett protokoll, som gäller inför en förestående försäljning eller i max 3 (tre) månader.

Obs! Besiktningsprotokollet utgör ingen ”varudeklaration” av lägenheten. Besiktningen har endast till syfte att ge föreningen en statusrapport om lägenhetens skick vid försäljningstillfället.

Tillsammans med en ansökan om utträde för Dig själv och inträde som medlem för köparen ska även ett exemplar av överlåtelseavtalet lämnas till styrelsen. (I praktiken skickas alla papper till föreningens förvaltare). Vid bedömningen av en ny medlem ställer styrelsen krav på köparens betalningsförmåga.

Glöm inte att lämna kvar Bopärm, stadgar och dessa regler till den som övertar Din lägenhet!