



## Trivsel- och lokala ordningsregler för medlemmar och hyresgäster oktober 2022

Vår förening är en bostadsrättsförening vars driftsform bygger på engagemang och ansvarstagande från medlemmarna.

För att vi ska få ett trivsamt och kostnadseffektivt boende är det viktigt att alla medlemmar håller sig informerade om föreningens angelägenheter och gärna deltar i föreningens arbete. Detta kan ske till exempel genom att ta del av anslag i trapphus, läsa styrelsens medlemsblad som delas ut i brevlådorna, delta på årsstämman och ställa upp inför nyval i styrelsen.

Det är också viktigt att regelbundet gå in och läsa nyheter på föreningens hemsida: [www.ekensberg4.se](http://www.ekensberg4.se)

Föreningen har dessutom en Facebookgrupp. Ni söker medlemskap i gruppen enligt information på hemsidan. I gruppen publicerar gruppmedlemmarna inlägg rörande allehanda frågor som rör vårt boende.

### Innehåll

Lagar.....	2
Stadgar.....	2
Andrahandsuthyrning/Inneboende.....	2
Underhållsansvar.....	2
Ansvar för hyreslägenheter.....	3
Försäkring.....	3
Överlåtelse.....	3
Vattenskada.....	3
Brandskada.....	3
Renovering.....	3
Buller.....	4
Hänsyn.....	4
Tvättstugan.....	5
Sopsortering.....	5
Brandrisk.....	5
Cyklar.....	5
Garaget.....	5
Husdjur.....	5
Grillar.....	5
Köksfläktar.....	5
Anslagstavlor.....	6
Antenner.....	6
Antennuttag.....	6
Blomlådor.....	6
Marschaller.....	6
Inbrott.....	6
Lägenhetsnummer.....	6

## Lagar

I bostadsrättslagen (1971:479) och lagen (1987:667) om ekonomiska föreningar kan du läsa om vad som gäller för ditt boende.

## Stadgar

Föreningens stadgar hittar du på hemsidan. Stadgarna innehåller bl. a mycket viktig juridisk information för dig som bostadsrättsinnehavare. I stadgarna regleras både dina rättigheter och skyldigheter. Brott mot stadgarna kan betyda att medlemskapet förverkas.

Du kan som enskild medlem påverka ditt boende bland annat genom att lämna in motioner för omröstning vid årsstämman. Motioner ska vara styrelsen tillhanda senast det datumet styrelsen anger i kallelsen till årsstämman.

Föreningen vill att den som söker medlemskap och köper bostadsrätt också avser att bo i sin lägenhet. Om så inte är fallet har styrelsen rätt att avslå en medlemsansökan. Styrelsen har också med stöd av stadgarna rätt att återkalla medlemskapet om lägenheten används till annat ändamål än det stadgarna anger (nyttjanderätten är då förverkad). Att till väsentlig del använda lägenheten för näringsverksamhet, eller att utan tillstånd hyra ut den i andra hand, är stadgebrott som ger styrelsen rätt att återkalla medlemskapet.

## Andrahandsuthyrning/Inneboende

Vill du hyra ut i andra hand så måste du ha tillstånd från föreningens styrelse. Ett godkännande kan normalt endast beviljas av följande skäl:

- \* Dokumenterat arbete på annan ort
- \* Dokumenterade studier på annan ort
- \* Vård av anhörig på annan ort
- \* Sjukdom
- \* Värnplikt
- \* Sambo på prov
- \* Kortvarig uthyrning i väntan på bättre marknadsförutsättningar för försäljning.

Styrelsen kan tidsbegränsa uthyrningsperioden. Ansök skriftligen i god tid och minst två månader innan planerad uthyrning. Att hyra ut lägenheten utan styrelsens godkännande kan innebära att du enligt bostadsrättslagen förlorar din nyttjanderätt och att ditt medlemskap i föreningen återkallas.

Vid andrahandsuthyrning kvarstår det juridiska ansvaret för bostadsrätten hos ägaren.

Att ha en inneboende förutsätter att bostadsrättshavaren stadigvarande själv bor i lägenheten. Annars räknas arrangemanget som en andrahandsuthyrning, vilket som nämns kräver styrelsens godkännande.

## Underhållsansvar

Underhållsansvaret framgår av 7 kap, 2§, 4§ och 12§ i bostadsrättslagen. Av dessa berör främst 12§ ditt ansvar som bostadsrättsinnehavare.

Enligt nämnda bestämmelser ska den ansvarige, det vill säga föreningen eller bostadsrättsinnehavaren (v g se nedan), vidta de reparationer och underhållsåtgärder som krävs samt svara för medförande kostnader.

Underhållsansvaret gäller oavsett om skadan orsakats av eget eller annans vållande eller genom olyckshändelse.

Huvudregeln är att du på egen bekostnad ska hålla lägenheten i gott skick. Begreppet "gott skick" specificeras inte ytterligare utan bedöms utifrån husets ålder etc. Du ansvarar också för att arbetet utförs på ett fackmässigt sätt.

I föreningens stadgar anges under kapitlet Bostadsrättsinnehavarens rättigheter och skyldigheter vem som ansvarar för vad i bostadsrätten. Fördelningen förutsätter att Bostadsrättsföreningen har försett lägenheten med egendomen (äganderätten). Egna installationer och installationer från tidigare bostadsrättsinnehavare faller alltid inom innehavarens ansvarsområde.

## Ansvar för hyreslägenheter

Du är ekonomiskt och praktiskt ansvarig för lägenheten. Uppstår ett fel eller en skada i lägenheten är du skyldig att anmäla detta till styrelsen.

Om du beställer arbeten eller själv målar, tapetserar eller ordnar extra utrustning ska det vara utfört med fackmannamässig kvalitet. Som hyresgäst i föreningen är du också ansvarig för skador och störningar som du, din familj och besökare förorsakar.

### Försäkring

Bostadsrättsinnehavaren är alltid ansvarig för vad som händer i och omkring lägenheten.

Om du bor i en bostadsrätt måste du ha en hemförsäkring med bostadsrättstillägg, den måste du teckna själv.

Föreningens fastighetsförsäkring täcker bara skador som rör fastigheten och allmänna utrymmen.

### Överlåtelse

V g se information under "Vid försäljning"/"Avgifter" (Överlåtelse- och pantavgifter) på hemsidan.

### Vattenskada

Om du råkar ut för en vattenskada, tag omedelbar kontakt med både styrelsen, fastighetsförvaltaren och ditt försäkringsbolag.

Råkar du ut för vattenskada på grund av grannen, gör samma sak och ta dessutom kontakt med din granne.

Vattenledningsskador innebär att ledning för kallt eller varmt tappvatten har läckt ut och orsakat skada. Du ansvarar för reparationen av skadan om den uppkommit genom vårdslöshet eller försummelse från dig eller någon annan som hör till ditt hushåll eller gästar dig alternativt utför arbete för din räkning.

### Brandskada

Läs noga föreningens brandskyddsregler på hemsidan!

Du ansvarar endast för reparation av brandskada och kostnader för detta om du själv vållat skadan eller har brustit i den omsorg och tillsyn som du borde ha iakttagit enligt våra brandskyddsregler.

### Renovering

Mindre renoveringar (f.n. behandlas under detta avsnitt endast borttagning av gamla plastmattor):

Lägenhetsinnehavare som renoverar och vill ta bort gamla plastmattor måste vara extra försiktiga då skadliga ämnen kan frigöras. Det är viktigt att alltid kontakta styrelsen när man vill ta bort gamla plastmattor. Anlita auktoriserade hantverkare! Vid överlåtelse måste säljaren säga till köparen att kontakta styrelsen.

Större renoveringar:

Större renoveringar som till exempel ändring av kök och badrum samt borttagning av väggar kräver styrelsens godkännande. Här följer föreningens regler/policy vid större renoveringar av lägenhet.

1. En skriftlig ansökan om renovering ska vara beslutsunderlag för styrelsens godkännande.
2. Enligt stadgarna §13 får man inte göra någon väsentlig förändring i lägenheten utan styrelsens tillstånd och förändringen får aldrig innebära bestående olägenhet för föreningen eller annan medlem.
3. Renoveringar ska utföras av auktoriserade hantverkare.
4. Kontaktuppgifter till hantverksfirman ska uppges samt information om deras försäkringar och garantier för arbetets kvalitet.
5. Vid omfattande renoveringar såsom utbyggnad av badrum, flyttning av kök, påverkan av ventilation osv. ska en OVK- och radonmätning göras vid arbetets slut

6. Anslag ska sättas upp när buller eller vattenavstängningar ska ske, farstun- och hissar ska skyddas och hållas rena.
7. Byggsäckar eller hantverksbilar får inte placeras eller parkeras så de hindrar tillfarter eller uppgångar.
8. De som renoverar är skyldiga att se till att byggsäckar hämtas.

### Buller

I ett flerfamiljshus bor människor med olika vanor. Normalt leder inte detta till några större problem. Men ibland stör en granne på ett sätt som vi reagerar på.

Om det inte hjälper att själv prata med vederbörande kan man vända sig till styrelsen.

Enligt lag är vi alltid skyldiga att visa våra grannar hänsyn och störa dem så lite som möjligt.

Särskild hänsyn skall visas på de tider de flesta antas sova. Om du skall spika upp en tavla, borra upp en krok eller utföra något annat som orsakar buller, så gör det på dagtid (se beträffande renoveringar nedan).

Inom vår förening skall särskild hänsyn visas mellan 22.00 - 08.00 på vardagar och 22.00 - 10.00 under alla helger. Här följer några exempel där hänsyn måste visas på under respektive punkt angivna tider.

- Användande av egna tvättmaskiner och torktumlare: samma tider som ovan gäller
- För allas trevnad får större renoveringar (att hamra, maskinslipa, borra, såga mm) endast göras under följande tider i lägenheter: vardagar 08.00 – 20.00 och 10.00 – 18.00 under alla helger.
- Tvättstugan: v g se nedan under "Tvättstugan" samt i tvättstugan anslagen information.
- Fest: fester och höga ljud är den absolut vanligaste orsaken till klagomål från grannar.

Ställ aldrig högtalaren direkt på golvet eller mot väggen. Lägg gärna ett isolerande mellanlägg mellan högtalare och golv/vägg och skruva ner basen.

Sätt också gärna upp en lapp i entrén om att du ämnar ha fest, då blir grannsamman bättre. Du kan också ringa på hos dina närmaste grannar och berätta om din fest.

I princip ska huset vara tyst vardagar mellan 22.00 - 08.00 och under alla helger mellan 22.00 - 10.00.

Att strunta i det och spela musik eller på annat sätt störa grannarna på sena kvällar och nätter kan resultera i att styrelsen beslutar återkalla medlemskap. Styrelsen kan alltså tvinga en störande person att flytta. Besittningsskyddet är i detta avseende svagare i en bostadsrättsförening än i ett hyreshus.

Innan du kontaktar styrelsen bör du först knacka på hos din granne och säga till. Tycker du däremot att det inte hjälper och du upprepade gånger blir störd bör du skriftligen meddela styrelsen vilken granne det gäller med angivande av lägenhetsnummer samt datum och tid då du blivit störd.

Om situationen blir akut och spårar ur, ring polisen och gör en anmälan.

### Hänsyn

Förvara inte cyklar, pulkor, barnvagnar, skor, stövlar eller dörmattor utanför din lägenhet. Detta är ett krav från brandskyddsmyndigheterna. Vår städfirma kan också få problem med att fullgöra sina åtagande på grund av dessa hinder. Även dina grannar kan störas.

Röka får du göra hemma eller utomhus. Du bör dock inte röka på balkongen då grannar kan få in rök via sina fönster. Visa alltid hänsyn till dina grannar. Rökning får inte ske i tvättstugan, källaren eller vinden på grund av brandrisk. Rökning i trapphus eller i hissen är inte heller tillåtet. Om du röker på gården är du tvungen att ta hand om fimparna själv. Att kasta fimpor eller cigarettpaket från balkongen är självklart förbjudet!

Tänk på allas vår trevnad genom att inte skräpa ner i trapphusen, tvättstugan eller i andra gemensamma utrymmen. Sagda gäller inte minst på marken runt om vårt hus. Meddela styrelsen om du har synpunkter på vår städning.

### **Tvättstugan**

Öppettider måndag - lördag 08:00 - 21:00 med torktid till 22.00 samt söndagar 9:00 - 21:00 med torktid till 22.00.

För trivselns skull ska alla lämna tvättstugan i det skick man vill finna den när man ska tvätta. Alltså måste alla göra rent efter sig, även i tvättmedelsfacken och framför allt måste luddet i torktumlarna tas bort, inte minst på grund av brandrisken vid överhettning på grund av ludd som täpper till luftcirkulationen.

Använd tvättpåsar till BH med bygel, de kan fastna och skada tvättmaskinen. Papperskorgarna i tvättstugorna är tänkta för ludd och mindre skräp. Tvättmedelskartonger och sköljmedelsflaskor måste var och en ta med sig från tvättstugorna. Var noga med att kontrollera att ni efter tvättpasset inte glömt kvar några klädesplagg eller annat.

### **Sopsortering**

V g se utförlig information på hemsidan!

### **Brandrisk**

Observera att rökning är absolut förbjuden i källare och vind på grund av brandrisken.

Möbler och annat brännbart material får inte förvaras i trappuppgångar eller i korridorer i källare och vind och av brandrisk- och utrymningsskäl kommer de att fraktas bort.

I den mån det går att identifiera ursprunget kommer aktuell lägenhetsinnehavare att debiteras för den kostnaden.

### **Cyklar**

Cyklar som låses fast i stuprännor eller staket står ofta i vägen för nyttotrafik och riskerar att flyttas.

Föreningen tar inget ansvar för cyklar som skadas eller måste avlägsnas på grund av olämplig placering och ägaren riskerar att tvingas betala för bortforslingen.

### **Garaget**

Vårt garage är en uppställningsplats för bil eller MC och får inte användas som förvaringsplats av något annat.

Uppsägning av garage- eller MC plats ska ske skriftligen till styrelsen eller förvaltaren senast tre månader innan man önskar lämna ifrån sig platsen.

Det är absolut förbjudet att i garaget förvara något brandfarligt material. Dock får en uppsättning reservdäck förvaras inom markerad bilplats (se våra "Brandskyddsregler).

### **Husdjur**

Du som har husdjur eller har vänner som besöker dig med sin hund eller katt, se då till att djuret går i koppel, när de befinner sig i våra gemensamma utrymmen eller på gården.

Självklart ska inte djuren förorena på gården eller i fastighetens utrymmen, men om en olycka händer så måste du ta bort lämningarna. Släpp inte in okända djur i fastighetens utrymmen!

### **Grillar**

Det är inte tillåtet att på balkongen grilla med någon form av grill som använder öppna lågor, t ex träkolsgrillar.

Om man har fritt uppåt, t ex på altaner eller terrasser så kan gasolgrill användas.

### **Köksfläktar**

Det är förbjudet att ansluta en fläkt till den ventilation som finns i fastigheten.

Den enda utrustning som får anslutas till ventilerna är enheter som endast har ett spjäll (men ingen fläkt). Således, en kolfilterfläkt för återcirkulation får monteras i köket, men då inte anslutas till ventilationen!

#### **Anslagstavlor**

Anslagstavlor i entréerna är endast till för föreningen och dess medlemmar.

Annonsering från utomstående tas ner.

#### **Antenner**

Antenner får inte sättas upp på föreningens fastighet utan tillstånd av styrelsen. Detta gäller även för parabol.

#### **Antennuttag**

Våra antennuttag från ComHem är noggrant monterade och uppmätta för rätt balans och dämpning.

Detta innebär att om någon monterar upp extra uttag så kommer signalen till alla andra som bor i den kabelslingan att bli svagare.

Om någon flyttar sitt uttag och på så vis förlänger kabellängden gäller samma sak, förutom att den extrakabeln kan fungera som en antenn och ta in externa störningar i aktuell kabelsling.

Utför därför aldrig arbete med kabeluttaget själv utan anlita en fackman.

#### **Blomlådor**

Blomlådor ska hänga på insidan av balkongräcket. Detta för att undanröja risken för att förbipasserande skadas om blomlådan faller ner.

#### **Marschaller**

Marschaller får inte användas inom Brf Ekensberg 4.

#### **Inbrott**

Inbrott och inbrottsförsök hos dig själv anmäler du till polisen.

Har du själv varit utsatt för ett inbrott eller ett inbrottsförsök eller råkar upptäcka samma sak i t ex någons källarförråd, berätta då gärna detta även för någon i styrelsen.

Se också under "Grannsamverkan" på hemsidan.

#### **Lägenhetsnummer**

Din lägenhet har ett nummer på dörrlisten och i kontraktet samt ett folkbokföringsnummer som finns anslaget i porten bredvid ditt namn.

