



# NÄSBY SLOTTSPARK

SÖDRA PARKEN

**BRF Södra Parken 1**

## **A. Trivselregler & B. Nyttjanderegler**

**Fastställda av styrelsen 2023-02-28**

# Därför behövs trivsel- & nyttjanderegler

Styrelsens uppgift är att ta hand om den löpande förvaltningen av föreningen och verkställa de beslut som föreningsstämman fattar. I den löpande förvaltningen ingår också ordningsfrågorna. Detta innebär att styrelsen har ansvaret för att det är ordning och reda både i och utanför husen.

Alla är skyldiga att rätta sig efter trivsel- och 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.

Trivsel- och ordningsregler gäller inte bara Dig som bostadsrättshavare. Även övriga familjemedlemmar omfattas liksom gäster, inneboende, andrahandshyresgäster eller hantverkare som utför arbete åt Dig i lägenheten. Utöver dessa ordningsregler gäller föreningens stadgar.

## A. Trivselregler

### 1. Om 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 fastighetsförvaltaren Nabo på journalnummer 010-288 00 26. Först i andra hand ska någon i styrelsen kontaktas.

### 2. Om säkerhet

- a) Kontrollera att entréporten i fastigheten går i lås efter in- och utpassering.
- b) Släpp inte in någon okänd person i fastigheten.
- c) Sätt inte upp någon lapp på dörrarna eller koddosorna om vilken kod som gäller.
- d) Lämna inte dörrar till förråden olåsta.
- e) Din lägenhet ska vara utrustad med brandvarnare.
- f) Rökning får inte ske i gemensamma utrymmen, trappuppgångar, hiss, förråd mm.

### 3. Om gemensamma kostnader

Iaktta sparsamhet vid varmvattenförbrukning och lämna inte vatten rinnande i onödan. Byt kranpackning när vatten står och droppar. Kostnader för vatten betalas av alla boende gemensamt.

#### **4. Balkonger, uteplatser, fönster**

- a) Balkonger och uteplatser får inte användas för permanent förvaring av diverse bohag som inte hör till normal balkongmöblering.
- b) Undvik skakning av mattor, sängkläder, mm. eftersom skräp lätt faller på närliggande balkonger.
- c) Blomlådor och krukor ska placeras innanför balkongräcket för att undvika att någon annan skadas om en låda eller kruka trillar ned.
- d) Se till att balkongdörren och fönster är ordentligt stängda när du lämnar lägenheten för att undvika att vatten tränger in vid kraftig vind, nederbörd och/eller snösmältning.
- e) Inglasning av balkong medges inte av kommunen i Södra Parken.
- f) Grillning med el grillar är tillåtet på balkonger och altaner. Det finns också kolgrill att tillgå på gården. Kol- eller gasolgrillar får inte användas på balkongerna av brandsäkerhetsskäl.
- g) Ytterväggarna mot balkonger och utanför fönster tillhör fastighetens ytterväggar och därmed är det förbjudet att borra i väggarna för att fästa olika saker eller ha växter som "klättrar" på väggarna.

#### **5. Trapphus, entréer, källargångar och förråd**

För den allmänna trevnadens skull får inga privata tillhörigheter förvaras i allmänna utrymmen. Exempel på sådana utrymmen är entrén, trapphusen, våningsplanen utanför lägenheterna, utanför förråd och i källargångar. Det gäller även tillfällig förvaring och omfattar självklart även soppsåsar, tomkartonger eller annat skräp.

Utöver att värna den allmänna trevnaden är det även av brandsäkerhets- och utrymningskäl inte tillåtet att förvara, lägga ut eller ställa upp privata tillhörigheter eller sopor i de allmänna utrymmena. Av samma skäl är privata dörrmattor utanför lägenhetens entrédörr inte tillåtet.

#### **6. Cyklar, barnvagnar, rollatorer mm**

Cyklar ska förvaras i cykelrummen under husen på Dora Lamms gata 10 eller 12 eller i cykelhusen på gården. Cykelrummen under Dora Lamms gata 8 och 16 är avsedda för medlemmar i våra systerföreningar Södra Parken 2 och 3.

Rullstolar och rullatorer ska förvaras de särskilda rullstolsförråd som finns och får inte ställas utanför lägenheten.

#### **7. Husdjur**

Innehavare av husdjur är skyldig att övervaka att dessa inte stör eller förorenar i fastigheten och inte heller rastas i direkt anslutning till fastigheten. Plocka upp djurets spillning.

#### **8. Matning av fåglar**

Matning av fåglar är inte tillåten inom fastigheten, dvs varken på gården eller på balkongerna. Anledningen är att matrester riskerar att locka till sig duvor, skator, råttor, möss eller andra skadedjur. Många av dessa är mycket svåra och kostsamma att bli av med om de väl etablerat sig i närheten.

## 9. Störningar

För att alla ska trivas är det viktigt att man inte störs av omkringboende. Alla boende är skyldiga att visa hänsyn. Den som stör och inte rättar sig efter tillsägelse kan bli uppsagd från lägenheten. Skyldigheten gäller i lägenheten men också i gemensamma utrymmen som t.ex i trappa, hiss. Reglerna gäller dygnet runt men är extra angelägna att följa från kl 22 :00 på kvällen till kl 7 på morgonen. Extra hänsyn beträffande hantverksarbeten bör tas under helger.

## 10. Andrahandsuthyrning

Upplåtelse i andra hand kräver styrelsens samtycke. Det finns en särskild policy för andrahandsuthyrning och en speciell blankett för att ansöka om tillstånd att hyra ut i andra hand. Läs policyn innan du ansöker om att få hyra i andra hand.

## 11. Grönytor och grusgångar mellan huskropparna

Grönytor och grusgångar mellan föreningens fyra huskroppar är till för alla medlemmars trevnad och nyttjande. Det tillåtet att använda egna, medhavda, trädgårdsmöbler på dessa ytor så länge de aktivt nyttjas. Det är inte tillåtet att lämna kvar eller förvara trädgårdsmöbler eller annan privat egendom på de gemensamma ytorna.

Visa hänsyn och håll lämpligt avstånd till de grannar som har sina uteplatser i marknivå.

Bollspel inom föreningens område är förbjudet.

## 12. Sopor och återvinning

I vår förening källsorterar vi matavfall och hushållssopor. Matavfall läggs i speciella papperspåsar. Papperspåsar slängs i en av de två sopkasuner för matavfall som finns mellan husen. Övriga hushållssopor läggs i lämpliga påsar och slängs i en av de sopkasuner som finns för ändamålet. Fler påsar för matavfall finns att hämta gratis i rullstolsrummen.

Förpackningar i glas, papper, plast, metall, småbatterier och kläder lämnas på någon av [kommunens återvinningsstationer](#). Den närmaste finns mitt emot motorvägsavfarten, Lahäll. Under 2023 planeras en ny återvinningsstation byggas norr om Dora Lamms gata 12.

Grovsopor, t.ex. möbler, mattor, husgeråd, verktyg, vitvaror, TV-apparater och annan elektronik, sladdar och kablar, ljuskällor och kemikalier lämnas till kommunens återvinningscentral i Hagby eller kommunens mobila återvinning, se länk ovan.

## B. Nyttjanderegler

### Därför finns tvingande regler för nyttjande av tekniska anläggningar och renovering

När det gäller ansvar och skyldigheter finns det viktiga skillnader jämfört med t.ex. villor och radhus. Småhusägare har jämförelsevis mycket stora friheter att vidta åtgärder på hus man äger och därmed också i inne i bostaden. Våra hus och lägenheterna som finns däri ägs gemensamt av vår bostadsrättsförening. Renoveringar och hur medlemmar sköter tekniken i lägenheten kan påverka egendom som i juridisk mening inte är medlemmens egendom. För att säkerställa att värdet på föreningens egendom inte äventyras eller att någon granne eller framtida köpare drabbas av hur medlemmar gör så finns det regler för hur viss teknik ska nyttjas, hur tillbyggnader får göras och hur renoveringar ska gå till.

Därför är nedanstående regler för teknik och renovering obligatoriska för alla.

I Bopärmen som alla lägenheter fick i samband med tillträdet finns detaljerad redovisning om ansvarsfördelning mellan medlemmen och föreningen. Se vidare i pärmen under flik 1.

#### 1. Ansvar för underhåll

Varje medlem är ansvarig för att underhålla sin lägenhet. Vad som ingår i lägenheten och vad som ska underhållas framgår av föreningens stadgar, §12. Enigt stadgarna är medlemmen både praktiskt och ekonomiskt ansvarig för att underhålla och vid behov reparera inredning och utrustning i lägenheten.

#### 2. Renoveringsåtgärder som inte kräver styrelsebeslut

Det finns många renoveringsåtgärder och underhållsåtgärder som inte kräver styrelsens godkännande. Exempel på sådana åtgärder som normalt inte kräver styrelsens godkännande är:

- a) Renovering av ytskikt, dvs invändig målning och tapetsering
- b) Invändig målning av fönster och altan/balkongdörrar
- c) Omläggning av golv
- d) Målning och utbyte av innerdörrar
- e) Utbyte av vitvaror, badrumsarmaturer, duschväggar och badkar
- f) Renovering av kök eller badrum, förutsatt att vattenledningar och avlopp inne i väggar och golv inte flyttas
- g) Uppgradering eller utbyte av elsystem
- h) Installation av kodlås på lägenhetens entrédörr, eller byte av lås
- i) Utbyte av befintliga markiser. Tyget skall ha färgen Sandatex 94/15 (NCS-S-4502-y)
- j) Det är tillåtet att montera ett insynsskydd i tyg som täcker hela eller delar av balkongräcket. Tyget skall ha färgen motsvarande Sandatex 94/15 (NCS-S-4502-y)

Alla arbeten ska utföras på ett fackmannamässigt sätt. Observera att arbeten med vatten, avlopp, renovering av badrum och alla elinstallationer ska utföras av speciellt behörig (certifierad) personal. Var noga med att kräva installatörerna på skriftliga bevis om att behörighet finns. Det kan vara avgörande för att försäkringar ska täcka en eventuell skada.

### 3. Renovering och ombyggnad som kräver tillstånd av styrelsen

I styrelsens ansvar ingår att så långt möjligt säkerställa att vår gemensamma egendom inte skadas, tappar i attraktivitet eller att tredje part kan bli lidande. Därför kräver vissa typer av renoveringar eller ombyggnader styrelsens **skriftliga godkännande i förväg**. Exempel på nybyggnation eller förändring som kräver styrelsens godkännande är:

- a) Nybyggnation eller flytt av hela eller delar av våtutrymmen och kök.
- b) Förändringar i bärande konstruktion.
- c) Förändringar i befintliga ledningar för avlopp, vatten, gas eller ventilation.
- d) Nedtagning av icke bärande väggar eller uppsättning av nya väggar.
- e) Byte av befintliga fönster, altan/balkongdörrar eller ytterdörrar.
- f) Håltagning i fasad eller yttertak.
- g) Nybyggnation eller förändring av vindsydd, plank, staket, spaljéer eller liknande på mark- eller takaltaner.
- k) Nyinstallation av markiser. Tyget skall ha färgen motsvarande Sandatex 94/15
- h) Installation av parabolantenn eller annan typ av utvändig antenn.
- i) Installation av värmepump eller luftkonditioneringsanläggning.
- j) Annan installation som innebär åverkan på husens fasad, tak, balkong, stuprör eller hängrännor.
- k) Övriga arbeten som kan anses ha betydande påverkan på fastigheten och/eller tredje man, inklusive grannar. **Vid minsta tvekan; kolla med styrelsen först!**

Alla arbeten, både invändiga och utvändiga, ska utföras på ett fackmannamässigt sätt. Observera att arbeten med vatten, avlopp, renovering av badrum och alla elinstallationer ska utföras av speciellt behörig (certifierad) personal.

För att kunna få godkännande för byggnation / förändring ska följande bifogas ansökan om tillstånd till styrelsen: Ritning eller skiss på önskad byggnation / förändring.

Om så erfordras, skall godkänt bygglov bifogas. Kostnad för bygglov betalas av sökande. Vid förändring som berör yttertak och våtutrymme ska inges namn och referenser på de hantverkare som ska utföra arbetet. Ett intyg från hantverkaren om att arbetet utförts fackmannamässigt ska inges efter avslutat arbete.

Ansökan skall lämnas in via Nabos portal: <https://portal.nabo.se/kundportal/start> (inloggning med BankID krävs).

#### **4. Avstängning av vatten**

I varje lägenhet finns många vattenarmaturer och vitvaror kopplade till vattenledningar. Uppstår vattenläcka blir skadorna stora både i den drabbade lägenheten stora men också i kringliggande eller underliggande lägenheter. För att reducera risken för läckage när lägenheten lämnas obebodd under en längre tid ska huvudkranarna stängas. De sitter oftast placerade bakom lucka i huvudbadrummet.

#### **5. Brandskydd**

Samtliga lägenheter har brandvarnare installerade. Dessa får inte plockas bort eller manipuleras. Det rekommenderas även att ha minst en egen brandsläckare samt brandfilt. Placera brandsläckarna så att de är lätta att nå även om det är mörkt.