

Trivsel- & ordningsregler med allmän information.

1. Allmänt

Alla bostadsrättshavare och eventuella andrahandshyresgäster ansvarar för ordningen och medverkar till att skapa trivsel. För att underlätta för alla har styrelsen tagit fram och beslutat om våra trivsel- & ordningsregler. De är till för vår gemensamma trevnad. Alla som bor i Bostadsrättsföreningen Kvibergs Entré är skyldiga att rätta sig efter dessa regler. Att bo här medför ett gemensamt ansvar. Du har inte bara nyttjanderätten till en bostad i föreningens hus utan du har också skyldigheter mot föreningen, dess medlemmar och hyresgäster. Alla ska trivas i Kvibergs Entré.

Dessa regler är antagna av styrelsen i Brf Kvibergs Entré den 3 augusti 2017 och är ett komplement till lagar och stadgar. Överträdelse kan medföra förverkande av nyttjanderätten av bostadsrätten. Grundläggande respekt och hänsyn ska visas mellan grannar och besökande.

Med stöd av 7 kap i bostadsrättslagen och föreningens stadgar har styrelsen utfärdat detta dokument med trivsel- & ordningsregler (dessa kan kompletteras eller ändras genom ett nytt styrelsebeslut).

Som bostadsrättshavare ska vi vara aktsam om och väl vårda såväl egen lägenhet som föreningens egendom i övrigt.

För vem gäller reglerna?

Ordningsreglerna gäller alla bostadsrättsinnehavare och dess familjemedlemmar, gäster, inneboende och hantverkare som utför arbete åt dig i din lägenhet. Reglerna gäller även hyresgäster som hyr din lägenhet i andra hand. Reglerna gäller även föreningens hyresgäster.

Vad händer om Trivsel- & Ordningsregler inte följs?

Om reglerna inte följs åtgärdar styrelsen detta genom att kontakta aktuell medlem för rättelse. Om medlem inte följer styrelsens uppmaning till rättelse kan styrelsen i allvarigare fall ifrågasätta om medlem kan bo kvar i föreningen och styrelsen kan då enligt våra stadgar, varsla och säga upp en bostadsrätt i Bostadsrättsföreningen Kvibergs Entré. Utöver Bostadsrättsföreningen Kvibergs Entré Trivsel- & Ordningsregler gäller föreningens stadgar och gällande lagstiftning.

Nya medlemmar

Nya medlemmar kommer styrelsen att kontakta för att informera om dessa regler. Vid andrahandsuthyrning ligger ansvaret på bostadsrättshavaren att informera sin hyresgäst.

2. Andrahandsuthyrning

Bostadsrättshavare får inte hyra ut sin lägenhet i andra hand, utan styrelsens medgivande. Detta gäller även under korta perioder. Styrelsen beviljar normalt tillstånd för andrahandsuthyrning om upp till 12 månader i sträck och max två efterföljande perioder, alltså max 2 år. Detta vid till exempel arbete/studier etc på annan ort, vid "prova på" samboförhållande beviljas 6 månader per period och max 1 år. Ansökan om andrahandsuthyrning skall ske på särskild blankett och lämnas till styrelsen så snart som möjligt dock minst 30 dagar innan aktuell andrahandsuthyrning. Detta gäller även vid eventuell förlängning för en andra period.

Korttidsuthyrning via tjänster som exempelvis AirBnB tillåts inte alls. Detta då det mer liknar hotellverksamhet och erfarenheten från andra bostadsrättsföreningar är att det blir mer spring från "obehöriga" som skapar störningar och att det blir vanligare att kriminell verksamhet använder korttids uthyrda lägenheter till sin verksamhet. Men även för att våra stadgar och lagstiftning stipulerar att bostadsrätten upplåts för primärboende och att den inte är till för verksamhetsutövning eller liknande.

3. Avfall

Hushållssopor och matavfall slängs i respektive sopnedkast utanför våra hus. Tänk på att det endast är tillåtet att slänga sopor i påse. Annat avfall kan fastna i rören eller i sopsugen. Det krävs manuell rensning som kommer att faktureras föreningen. Förpackningar (kartong, plast, glas och metall) och tidningar lämnas vid återvinningsstation, vi har två stycken på gångavstånd, se www.ftiab.se för mer info. Större avfall lämnas till återvinningscentral, vår närmsta är Sävenäs Återvinningscentral, men även Alelyckans Återvinningscentral finns i närområdet. Kläder, böcker och prylar kan skänkas till Göteborgs Stadsmission inlämning på Korpralsgatan 2 i Bellevue. Hela och rena möbler och större saker kan lämnas på Alelyckans Återvinningsstation eller kontakta Göteborgs Stadsmission så kan de hämta.

4. Balkong/terrass

Balkong/terrass ska skottas vid behov och balkonglådor hängs på insidan av räcket pga fallrisk. Det är inte tillåtet att hänga blommor eller annat på räcken som alla har tillgång till, som på loftgångar. Var försiktig när du vattnar blommor eller rengör balkongen så att vatten inte rinner ner till grannen under.

Tänk på att tygskydd på balkongräcket blir ett stort vindfång, att öljetter i metall kan slå mot räcket så att ljudet stör och att lacken kan skadas. Kulören bör vara grå, så att det smälter in mot räcket. Likaså att garanti vid eventuella skador på räcket inte gäller då tygskydd används, bostadsrättsinnehavaren är själv ansvarig för att ersätta

föreningen om det uppstår skador.

Mata inte fåglar från din balkong/terrass/uteplats - det kan ge problem med råttor och fåglarna återkommer för att söka föda och stör på andras balkonger.

Mattor, kläder o dyl. får inte piskas på balkonger, i trapphus eller rengöras från fönster.

Tänk på att inte använda balkong/terrass som ett utrymme för skräp.

Inglasning

Inglasning av balkong eller terrass är inte tillåtet då det kräver bygglov och tillstånd från styrelsen. Likaså krävs godkännande från Skanska och tillverkaren av räcken för att garantin skall gälla. Vi kommer att starta ett arbete med att inventera intresset för att glasa in sin balkong/terrass.

Markis

Det är inte tillåtet att montera markis utan styrelsens godkännande. Detta då det förändrar utseendet på fastigheten och det skall vara enhetligt.

Parabol

Det är inte tillåtet att montera parabol på balkong, terrass eller uteplats.

5. Brandsäkerhet

Det är varje medlems skyldighet:

- att verka för ett gott brandskyddsarbete och att själv hålla med brandsläckningsutrustning i sitt eget hushåll och tillhörande förvaringsutrymme.
- att följa de brandskyddsregler som gäller för föreningens gemensamma utrymmen.
- att vid andrahandsuthyrning fortsatt ha det fulla ansvaret gentemot föreningen.
- att meddela styrelsen om eventuella avvikelser eller risker i föreningens allmänna utrymmen.

Alla som bor eller arbetar i bostadsrättsföreningens byggnader ska känna till hur de ska förebygga brand samt vad de ska göra om brand utbryter i den egna lägenheten eller i huset.

Trapphus skall alltid vara fria från tillhörigheter, gäller även skräp, barnvagnar, cyklar etc. Detta ger inte bara ett ovårdat intryck och försvårar brandutrymning, det kan även vara en orsak till att en brand startar och gör så att giftig rök sprider sig i trapphus som är vår väg ut.

Förutom trapphus är det förbjudet att ställa skräp i garage, vagn/rullstolsrum eller cykelrum etc. Detta pga risk för brand och att det skall vara enkelt att genomsöka och utrymma fastigheten.

Det är förbjudet att ställa upp dörrar i fastigheten, det gäller inte de dörrar i höghuset som hålls uppe av magnet och som skall stängas vid ett brandlarm. Att ställa upp dörrar kan även göra så att obehöriga tar sig in, väntar ni gäster så får ni hänvisa dem till porttelefonen.

6. Grillning

Grillning med el- eller gasogrill är tillåtet, men man skall iaktta största försiktighet och bevakning, samt att visa hänsyn till sina grannar, (förvaring av gasoltuber måste ske enligt regelverk, kolla www.msb.se). Tänk på placeringen av grillen i förhållande till fasad, förråd, brännbart material men även till grannars fönster och dörrar, grillos kan störa. Den som grillar är alltid ansvarig för uppsikt och för att själv kunna släcka eventuell brand. Tänk på att se till att ni har egen släckutrustning som brandsläckare och brandfilt i hushållet.

På föreningens grill på gården är det tillåtet att grilla med kol/briketter, men försök att undvika tändvätska, dels luktar det, dels brinner det med höga lågor. Tänk även på att en flaska med tändvätska i fel händer kan skapa en katastrof. Ha gärna vatten tillgängligt och lämna inte grillen utan uppsikt, när den fortfarande är varm. Engångsgrillar är inte tillåtet att använda, då de dels kan skada stenar, gräs eller plantering, dels tar lång tid att svalna och ha uppsikt över.

7. Jour

Fastighetsskötaren (Esplanad Förvaltning) och/eller styrelsen skall omedelbart kontaktas om det uppstår händelse eller skada som genast måste åtgärdas. Det är till exempel skadegörelse på entrédörrar, garageport, översvämning, läckage, inbrott eller strömavbrott som rör fastigheten etc. Fel som inte är akuta/brådskande skall anmälas till styrelsen. Om medlem kallar ut Esplanad på ett jourärende som inte är akut, kan kostnaden för utryckningen debiteras den enskilde medlemmen. Garantiärenden i den egna lägenheten skall felanmälas till Skanska under garantitiden som löper i 2 år, till som längst till maj 2019.

8. Fordon

Se även "Parkering"

Bil

Uppställning av fordon eller parkering är förbjudet på andra ytor än garage-/bilplatser. Det gäller även på gång- och cykelvägen bakom får fastighet och på gården. Att köra bil in till Generalsgatan 4 bör undvikas på kvällar/nätter och tidig morgon, men tänk på att det kan finnas personer som sover på dagen. Ljudet fortplantar sig mellan husen och ljudet kan upplevas störande.

Bilpool

I området har företaget Sunfleet två pooler med totalt tre bilar. Två bilar finns vid Rustmästaregatan 23 och en vid Kanongränden 3. Vi når bägge inom någon minuts promenad.

Cykel

Kör eller cykla ej över gräsmattor och planteringar. Cyklar skall alltid ställas i cykelställ. Läs mer under "Parkering".

Moped

Undvik att köra moped på gården, särskilt på kvällar/nätter och tidig morgon, men tänk på att det kan finnas personer som sover på dagen. Ljudet fortplantar sig mellan husen och ljudet kan upplevas störande. På gångvägarna är det förbjudet att köra moped.

Motorcykel

Undvik att köra motorcykel på gården, särskilt på kvällar/nätter och tidig morgon, men tänk på att det kan finnas personer som sover på dagen. Ljudet fortplantar sig mellan husen och ljudet kan upplevas störande.

9. Försäkring

Bostadsrättshavaren ska före inflyttning teckna och upprätthålla hemförsäkring. Föreningen tecknar tillsammans med fastighetsförsäkringen även bostadsrättstillägget för samtliga lägenheter. Vid skada betalar föreningen självrisk och övriga kostnader som avser de delar som avser fastighetsförsäkringen och medlemmen betalar motsvarande avseende de delar som avser bostadsrättstillägget.

10. Husdjur

Har ni husdjur ska ni se till att grannar eller kringboende inte blir störda eller ofredade. Du som är ägare till husdjur är ansvarig för att dina grannar inte blir störda. Att rasta sitt djur på vår gård är inte tillåtet, låt inte din hund/katt kissa på lampor, stolpar, gräsmatta, möbler, fasaden eller dylikt. Avföring skall alltid plockas upp. Rastning sker lämpligast i skogsområdet mellan föreningens fastighet och Sävån. Hund skall alltid vara kopplad inom föreningens fastighet, detta gäller i trappor, hiss, garage och loftgångar men även på gården och gräsmattan. Om du störs av en grannes husdjur – exempelvis om en hund skäller på nätterna eller en katt/hund förorenar – kontakta i första hand djurägaren. I andra hand vänder du dig till styrelsen.

11. Ohyra

Vid upptäckt av ohyra ska detta omedelbart meddelas styrelsen.

12. Ombyggnad

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd utföra åtgärd i lägenheten som innefattar:

- ingrepp i en bärande konstruktion.
- ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten.
- ändring av tätskikt i våtutrymmen.
- annan väsentlig förändring av lägenheten.

Det är bostadsrättshavaren som är ansvarig för elanläggningen i sin lägenhet, förändringar av den skall ske av behörig elektriker.

Utvändiga permanenta fasta installationer/förändringar skall alltid styrelsen kontaktas för godkännande.

Se även "**Störningar**" då ombyggnationer mm kan uppfattas som störande.

13. Parkering

Se även "**Fordon**"

Föreningen har 57 parkeringsplatser i garaget, parkering skall alltid ske inom den parkeringsruta som man blivit tilldelad. Det finns en kö till parkering som följer tiden då man anmäler önskemål om parkering. Styrelsen kan besluta om undantag, tex för en person med rörelsehinder. Ett hushåll kan få en andra plats om det inte finns någon kö och om det finns lediga platser. Om man tackar nej till en plats faller man ur kösystemet och måste själv aktivt anmäla sitt intresse igen om man åter vill stå i kön. Det är inte tillåtet att hyra ut sin plats i andra hand, eller låta personer som inte är skrivna i föreningen stå i garaget regelbundet. Man riskerar då att med omedelbar verkan bli av med sin parkeringsplats.

Styrelsen har möjlighet att flytta eller byta parkeringsplats detta med tanke på framtida laddplats för elbil och plats för rörelsehindrade.

Laddstation

Det går att anmäla till styrelsen att man önskar en laddstation på sin parkeringsplats. Föreningen kommer då att ombesörja installationen och en förhöjd fast avgift utgår tillsammans med kostnaden för den faktiska förbrukningen. Detta kan innebära att man får byta parkeringsplats beroende på avstånd till elcentraler och placering av andra laddplatser.

Motorcykelparkering

Föreningen kommer att märka upp särskilda platser för motorcykel, där det kommer att finnas ett kösystem. Där man mot en avgift har rätt att parkera sin motorcykel. Det är inte tillåtet att parkera på andra ställen i garaget än på den tilldelade platsen.

Mopedparkering

Föreningen kommer att märka upp särskilda platser för moped, där det kommer att finnas ett kösystem. Där man mot en avgift har rätt att parkera sin moped. Det är inte tillåtet att parkera på andra ställen i garaget än på den tilldelade platsen.

Underhåll & reparationer

Det är inte tillåtet att utföra reparationer, underhåll, tvättning etc av sina motorfordon i garaget eller på gården etc. I det ingår oljebyte, påfyllning av bränsle etc.

Cykelparkering

Cyklar skall alltid stå i/vid cykelställ. I garaget under hus 2 och i källaren under hus 3 finns det cykelställ. Under hus 3 är det två stora utrymmen med lediga platser. På gården och utanför entréer finns det cykelställ eller stolpar. Tänk på att platserna nära entrén kan vara bra till gäster eller för de som frekvent använder sin cykel, om du inte cyklar så ofta, ställ gärna cykeln i garaget eller på gården under balkongerna på hus 1.

Gästparkering

På Rustmästaregatan och Generalsgatan och kringliggande kvarter finns det möjlighet för besökare/gäster att parkera. Tänk på att kontrollera aktuella parkeringsregler. Tänk på att inte parkera så att garageinfarten och anslutningen till sopsug och räddningsvägen blockeras på Generalsgatan.

14. Störningar

Det är alltid viktigt att visa hänsyn till sina grannar när man bor i ett flerbostadshus oavsett tid på dygnet. Men visa extra hänsyn till era grannar mellan 22:00 och 08:00 på vardagar och från 23:00 till 09:00 natt till lördag eller helgdag. Tänk på att samtal på gården, balkong/uteplats, höga volymer, tvättmaskin o dyl. kan störa dina grannar. Informera hela familjen inklusive barn, men även vänner som besöker er. Tänk på att borring i våra betongväggar hörs i stora delar av fastigheten, undvik detta mellan kl 20.00 och 08.00 på vardagar och kl 18.00 till kl 09.00 på kväll mot lördag eller helgdag. Informera eventuella hantverkare om föreningens regler.

Om du skall ha fest, prata med dina grannar och anslå gärna en lapp i entrén. Förståelsen är oftast större om man vet om att det kan ske störande ljud. Men en lapp betyder inte att det är fritt fram att störa hur högt och länge som helst. Tänk på att om ni har fönster eller balkongdörr mot gården öppen så kan störning upplevas i de andra två husen.

Upplever du störning så skall du i första hand påtala detta för din granne, om det inte hjälper skall styrelsen kontaktas.

15. Tobak

Cigaretter, snus och annat skräp får inte slängas på gården, vid våra entréer eller i gemensamma utrymmen, tänk på att visa hänsyn till grannar när ni röker. Det är inte tillåtet att röka i direkt närhet till våra entréer. Rökning får inte ske inom gemensamma utrymmen och visa hänsyn till grannar vid rökning från balkong/terrass/uteplatser. Det kostar föreningen i runda slängar 500 kr/timme som en fastighetsskötare arbetar för oss, att lägga den tiden och kostnaden på att plocka upp fimpar/snus etc drabbar alla boende och känns onödig. Rökning med e-cigarett likställs med vanlig rökning. Tänk på att informera vänner och besökare.

16. Trappor/loftgångar

Tänk på att skrik och spring i trappor och loftgångar kan upplevas som störande. Släng inte igen din ytterdörr, kanske finns det någon i huset som behöver sova dagtid? I trapphusen får inget förvaras. Alla vägar måste alltid vara helt framkomliga och fria från brännbart material! I anslutning till varje trapphus finns det vagn- & rullstolsrum, där skall endast vagnar och rullstolar förvaras.

Bron mellan hus 1 & 2 är enbart till för nödutrymning och får inte användas i annat fall än vid fara.

17. Ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande utan tidsbegränsning.

Bostadsrättshavare får inte bedriva yrkes- eller affärsverksamhet i sin lägenhet, utan styrelsens medgivande. Upplåtelse till juridisk person tillåts inte.

Brf Kvibergs Entré
Styrelsen den 3 augusti 2017

Innehåll

Trivsel- & ordningsregler med allmän information.	1
Allmänt	1
För vem gäller reglerna?	1
Vad händer om Trivsel- & Ordningsregler inte följs?	1
Nya medlemmar	2
Andrahandsuthyrning	2
Avfall	2
Balkong/terrass	2
Inglasning	3
Markis	3
Parabol	3
Brandsäkerhet	3
Grillning	4
Jour	4
Fordon	4
Bil	4
Bilpool	5
Cykel	5
Moped	5
Motorcykel	5
Försäkring	5
Husdjur	5
Ohyra	5
Ombyggnad	6
Parkering	6
Laddstation	6
Motorcykelparkering	6
Mopedparkering	7
Underhåll & reparationer	7
Cykelparkering	7
Gästparkering	7
Störningar	7
Tobak	8
Trappor/loftgångar	8
Ändamål	8
Innehåll	9