

## Inledning

Bostadsrättsföreningen Kalkbrottet består av 48 lägenheter, med gemensamt garage, i tre hus belägna på adresserna Badvägen 12, 14 och 16 i Klagshamn samt, en samfällighet med Brf Stationsparken.

I gemensamhetshuset finns fest/möteslokal, bastu, kontor, soprum samt fastighetsförråd.  
*Särskilda regler gäller för gemensamhetshuset.*

### Så fungerar en bostadsrättsförening

En bostadsrätt innebär att man har en icke tidsbestämd nyttjanderätt till lägenheten. *När man köper en bostadsrätt har man förvärvat denna nyttjanderätt men lägenheten ägs formellt av bostadsrättsföreningen.*

En bostadsrättshavare är medlem i bostadsrättsföreningen som är en speciell typ av ekonomisk förening. Föreningen äger huset eller husen. Som medlem i föreningen har man tillsammans med övriga medlemmar beslutanderätten över verksamheten. En bostadsrätt representerar också ett förmögenhetsvärde för bostadsrättshavaren.

Ägaren av en bostadsrätt betalar en årsavgift till föreningen, som är uppdelad på månadsavgifter. Årsavgiftens storlek beror på föreningens totala kostnader och vilken andel som lägenheten har av föreningens totala kostnader.

*Beträffande underhållet av en bostadsrätt är grundprincipen, att bostadsrättshavaren svarar för underhållet i sin lägenhet och bostadsrättsföreningen ansvarar för såväl det yttre som inre underhållet av husen i övrigt. Vem som svarar för vad framgår av föreningens stadgar.*

Medlemmarna i föreningen väljer en styrelse som har ansvar för föreningens organisation, ekonomi och att andra angelägenheter sköts på ett tillfredsställande sätt. Styrelsen beslutar även om årsavgifternas storlek samt avgifter för biluppställningsplatser och andra utrymmen som hyrs ut. Eftersom det är styrelsen som beslutar om årsavgifternas storlek är det också denna som ansvarar för balansen i föreningens ekonomi. Styrelsen beslutar också om ordningsföreskrifter i föreningen som varje medlem måste följa.

*Styrelsens protokoll är inte offentliga.* Detta beror i första hand på att ärenden som kan beröra enskilda medlemmar kan finnas i protokollen.

Brev till styrelsen skall läggas i brevlådan vid gemensamhetshuset. E-post skall skickas till [admin@brfkalkbrottet.se](mailto:admin@brfkalkbrottet.se)

Medlemmarna kallas årligen till en föreningsstämma, som är föreningens högsta beslutande organ. I princip har stämman rätt att besluta i alla frågor som rör föreningen och ge styrelsen instruktioner. Stämman har vidare beslutanderätt i frågor rörande föreningens organisation, tillsättande och entledigande av styrelse och revisorer samt ändring av föreningens stadgar. Det är också stämman som beviljar styrelsen ansvarsfrihet.

## Praktisk information och trivselregler

För att en bostadsrättsförening skall fungera rent allmänt erfordras vissa trivsel- och ordningsregler. På följande sidor lämnas vissa praktiska upplysningar samt gällande trivsel- och ordningsregler i vår förening. Styrelsen beslutade i maj 2018 om dessa regler, som kontinuerligt kan komma att uppdateras av styrelsen.

- Andrahandsuthyrning** Det är inte tillåtet att hyra ut en bostadsrättslägenhet i andrahand utan styrelsens godkännande. Olovlig andrahandsuthyrning kan medföra att man sägs upp för avflyttning från sin bostadsrätt. *Kontakta därför alltid styrelsen beträffande eventuell andrahandsuthyrning.*
- Antenner** Privata antenner eller parabolerna får inte sättas upp i anslutning till lägenhet utan styrelsens godkännande.
- Avlopp** Avloppen får inte användas till annat vad de är avsedda för. Alltså att tömma innehållet från diskbänk/ho, från dusch, handfat och toalett, samt från diskmaskin och tvättmaskin. Då vi har ett smärre konstruktionsfel på avloppsledningarna är aktsamhetskravet extra viktigt. Vi underhållspolar därför avloppssystemet med betydligt tätare intervaller än normalt, samt har ett underhållsavtal med spolfirma för att undvika problem framöver. Om det visar sig, vid ett eventuellt stopp i avloppssystemet, att stoppet orsakats av den enskilde medlemmens oaktsamhet är denne skyldig att ersätta föreningen för den uppkomna skadan. Spolfirman avgör vad och vem som orsakat stoppet.
- Fett hör inte hemma i avloppet och vi råder alla att gå in på [vasyd.se/fettiavloppet](http://vasyd.se/fettiavloppet) och läsa vad som är viktigt att tänka på. Vidare skall snålspolningsläget av toalett stängas av.*
- Badrum** Bostadsrättshavaren svarar för ytskikt och ytbehandling samt underliggande tätskikt i väggar och golv. Tänk på att VVS-arbeten samt golv- och väggarbeten i badrum, toalett och kök endast får utföras av godkänd fackman efter godkännande av styrelsen.

<b>Balkonger</b>	Balkong får inte glasas in utan styrelsens godkännande. Blomlådor skall hängas på balkongens insida.
<b>Brand</b>	Om det börjar brinna <ol style="list-style-type: none"><li>1. Rädda först alla människor.</li><li>2. Larma därefter räddningstjänsten genom att ringa 112. Tala om vad som hänt och varifrån du ringer. Möt Räddningstjänsten.</li><li>3. Försök sedan släcka elden utan att du skadar dig själv. Ta inte stora risker.</li></ol>
<b>Cykling och cyklar</b>	Cyklar får inte ställas upp vid husväggar eller i anslutning till entréerna eller i trapphusen utan skall ställas i därför upp satta cykelställ eller i cykelskjul/cykel källare.
<b>Elreparationer och nyinstallationer av el och VVS</b>	Elreparationer och nyinstallationer av el och VVS skall alltid utföras av godkänd fackman, samt vara godkända av styrelse.
<b>Energisparande</b>	Kostnaderna för värme och varmvatten utgör en dryg post i driftkostnaderna. Det är därför angeläget att vädring sker på ett förnuftigt sätt och att man är sparsam med vattenförbrukningen.
<b>Fastighetsförvaltare</b>	Föreningen har avtal med fastighetsförvaltare om fastighetsförvaltning/fastighetsskötsel. Enskild medlem skall dock inte beställa arbete av fastighetsförvaltare utan detta skall ske genom styrelsen. Om medlem anser att viss fastighetsskötsel behöver utföras skall detta anmälas till styrelsen via brevlådan vid gemensamhetshuset eller till epostadressen <a href="mailto:admin@brfkalkbrottet.se">admin@brfkalkbrottet.se</a> .
<b>Fågelmatning</b>	Det är inte tillåtet att mata fåglar via fönster eller genom att lägga ut mat i fågelbord, på balkonger eller mark (lokala hälsovårdsstadgar).

<b>Föreningens och bostadsrättshavarens skyldigheter</b>	Föreningens och bostadsrättshavarens skyldigheter beskrivs i föreningens stadgar. Alla medlemmar har fått eget exemplar av stadgarna. Ytterligare exemplar kan fås av styrelsen.
<b>Föreskrifter</b>	Bostadsrättshavare skall rätta sig dels efter de särskilda föreskrifter som utfärdats av styrelsen angående soprum, garage, gemensamma utrymmen och ytor samt dels efter övriga av förvaltare lämnade föreskrifter. Trivsel- och ordningsreglerna gäller även bostadsrättshavarens familj och gäster eller de som av bostadsrättshavaren inryms i lägenheten.
<b>Grillning</b>	Grillning får endast ske med gasol- eller elgrill, förutom för marklägenheterna som får använda kolgrillning. Dock skall grillning ske i utkanten av uteplatsen och ske på ett sådant sätt att grannarna inte drabbas av rök eller grill-lukt samt självklart ska glöden noggrant hållas under uppsikt. Gasolgrillning på inglassad balkong är direkt olämpligt. Kolgrillning får även ske på de gemensamma grillplatserna vid gemensamhetshuset och vid boulebanan.
<b>Grönområden och planteringar</b>	Föreningen har grönområden som vi bör vara aktsamma om. Det tar lång tid för buskar och träd att växa och det kostar mycket pengar att ersätta förstörda växter. Vi bör alla medverka till att vara aktsamma om föreningens grönområden. Plocka gärna upp skräp på marken.
<b>Hemförsäkring</b>	Inbrott, brand, vattenskador och andra olyckor kan drabba vem som helst. Man skall därför ha en hemförsäkring som hjälp er till att täcka kostnaderna vid en olycka. Den enskilde medlemmens försäkring är kompletterad med en särskild försäkring för bostadsrätt. Denna försäkring kompletterar försäkringsskyddet för skador på bostaden, och har tecknats av föreningen.
<b>Hissar</b>	Hissarna skall för allas gemensamma trevnad, inte blockeras i onödan. Om en hiss inte fungerar, vänligen anmäl detta till styrelsen.

**Hundar**

Hund skall alltid vara kopplad inom föreningens område. Upplockningstvång av eventuellt "hundbajs" gäller för den som rastar hunden. Tänk på att en hund som skäller kan irritera din granne, undvik därför att lämna hunden utan uppsikt på uteplats eller balkong.

**Lägenhetsnycklar**

Extranycklar till lägenheterna kan endast beställas via styrelsen (spärrade nycklar). Bostadsrättshavaren betalar själv eventuella extranycklar.

**Ohyra**

Drabbas man av någon form av ohyra i lägenheten skall detta anmälas omedelbart till styrelsen.

**Parkering/Garage**

Möjlighet finns att hyra parkeringsplats i garaget. Medlem har rätt till en garageplats. Styrelsen kan emellertid om medlem inte vill ha garageplats hyra ut den till annan medlem. De numrerade parkeringsplatserna är avsedda för registrerade motorfordon. I garaget kör vi försiktigt med tanke på den ytterst begränsade sikten och att många barn bor i våra 3 hus.

I hela Klagshamn råder parkeringsförbud på gatorna. Utanför våra 3 hus är det dessutom förbjudet att stanna bilen framför ingångarna, då det hindrar utryckningsfordon att nå husen.

Parkeringsplatser vid gemensamhetshuset är endast avsedda som gästparkering.

*Garaget är endast avsett för parkering av motorfordon och cyklar. Däck samt övriga föremål som placeras i garaget kommer att flyttas genom styrelsens försorg. Kostnaden för detta kommer att krävas av den som placerat föremålet i garaget.*

**Radio och TV**

De flesta stereo- och TV-apparater har idag en effekt som vida överstiger behovet i en normal bostadslägenhet. Anpassa därför ljudstyrkan så att grannarna inte störs. Tänk också på att ett öppet fönster eller en öppen balkongdörr sprider ljudet över ett stort område.

**Reparationer och underhållsarbeten**

Reparationer och förbättringar görs alltid mer eller mindre i lägenheterna. Undvik dock att spika eller borra i lägenheten under tidig morgontid eller sen kvällstid. Särskild hänsyn bör tas under lördagar och söndagar. Att bo i ett flerfamiljshus innebär att man måste ta hänsyn till sina närboende.

*Bostadsrättshavare får inte utföra några arbeten på husens fasad eller på fasta installationer inne i lägenheterna utan styrelsens godkännande.*

*Det är förbjudet att ändra i vatten, avlopp och ventilationssystemen samt att dra nya elledning. I övrigt vad underhåll hänvisas till lägenhetspärmen från PEAB.*

**Rökning**

Rökning är förbjuden i entréerna, i trapphus hissar och loftgångar, samt i garage och på vindsutrymmen.

**Skadegörelse**

För att hålla nere driftkostnaderna bör alla boende i föreningen medverka till att förhindra alla former av skadegörelse på föreningens gemensamma egendom. Upptäckt skadegörelse skall anmälas snarast möjligt till styrelsen. I bevisbara fall av skadegörelse kommer kostnaden härför att debiteras den eller de som orsakat skadan. Som medlem i föreningen ansvarar man alltid för sina barn och gäster.

**Skyltning**

Skyltning genom anslag på husens ytterväggar, i entréer och trapphus får inte ske. *Styrelsens skriftliga information till medlemmarna anslås på anslagstavlor i entréerna samt på gemensamhetshuset.*

**Sopor och avfall**

Soprum finns i gemensamhetshuset. Sopor av olika slag skall kastas i kärl avsett för varje typ av avfall (t.ex. tidningar, hårdplast och glas). Grovsopor och farligt avfall får inte lämnas i soprummet eller ställas i anslutning till dem. Den enskilde medlemmen svarar själv för transport av grovsopor till kommunal återvinningscentral. Överbliven medicin skall lämnas på apotek.

*Medlem, som ställer avfall på ej tillåten plats, faktureras 2 000 kronor för det extraarbete detta innebär för föreningen.*

**Störande ljud**

Var uppmärksam på att inte störa era grannar med hög ljudvolym från uteplatser eller balkonger. Samma regler gäller för föreningen som för festlokalen, alltså efter 22.00 vardagar och 24:00 så skall ljudvolymen sänkas och fönster och dörrar skall stängas. *Innan fest skall alltid grannarna i huset informeras.*

**Trappuppgångar etc.**

Trappuppgångar och trappor är något av det första en besökare ser och blir därför vårt ansikte utåt. Trivseln blir bättre om alla hjälps åt att hålla trappuppgångar och trappor i ett gott skick. Entréer och trappor är utrymningsvägar och skall hållas fria.

**Uteplatser**

Bostadsrättshavare är skyldig att följa styrelsens anvisningar rörande den allmänna utformningen av marken.

Uteplatsernas gränser har av PEAB markerats dels genom plank, dels genom häckplantor.

Följande avvikelse har beviljats av styrelsen:

*Häckplantor kan få ersättas med plank som helt överensstämmer med Peabs vad gäller material, mått, färg och montering. Framställning om förändring skall lämnas till styrelsen för beslut.*

I de fall annan gränsmarkering har gjorts av bostadsrättshavare åligger det denne att återställa uteplatsen i ursprungligt skick.

Vad gäller övrig utformning av uteplatsen gäller att förändringar av plattsättning, gräs samt plantering skall godkännas av styrelsen.

De lägenheter som har uteplatser skall själva stå för trädgårdsskötsel samt sköta underhåll av trädetaljer för respektive uteplats. Häckars höjd får inte överstiga nivån på befintligt plank. Inga växter tillåts klättra på plank/staket eller förråd. Bostadsrättshavaren ska vid sin användning av uteplatsen iakttä allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick.

**Vind**

Brandfarliga vätskor får inte förvaras i vindsutrymmena.

**Ventilation**

Samtliga fastigheter i föreningen är utrustade med mekanisk frånluftsventilation. *Detta innebär att man inte får täcka över ventilationsdonen genom kakling etc. Det är förbjudet att dra åt eller öppna ventilerna då detta påverkar ventilationen inte bara i den egna lägenheten utan hela huset kan då behöva kalibreras om. Detta får endast utföras av fackman och genom föreningens försorg.*

**Överlåtelse av bostadsrätt**

Vid överlåtelse av bostadsrätt skall anmälan härom göras till styrelsen. Den nye ägaren får utöva bostadsrätten (flytta in) först efter det att hon/han antagits till medlem i föreningen.