

Riksbyggen Varbergshus nr. 5

INFORMATION

Felanmälan Riksbyggen Dag&Natt 0771-860 860

Hyes- och ekonomi frågor Dag&Natt 0771-860 860

Riksbyggen Ekonomikundcentra

Trygghetsjour/Fastighetsjour Dag&Natt 0771-860 860

Allvarliga och akuta fel efter ordinarie arbetstid såsom utströmmande vatten eller strömlöshet.

Störningar från andra lägenheter/boende samt felparkerade bilar.

Fastighetsskötsel och felanmälan:

Riksbyggen Ymergatan 23, 432 31 Varberg

Expeditionstid: helgfria tisdagar 9.00-10.

Förvaltare

Maria Axelsson tel 0771-860 860 eller 0340 -825 95 .

Besöksadress: Borgmästaregatan 2.

**Besök gärna vår hemsida för ytterligare info :
www.ackregarden.se**

Styrelse:

Lennart Fritzon

Göran Becker

Morgan Lindgren

Jan-Erik Gustavsson

Monica Grandin/ Högberg

Marie Hansson/Nitescu

Erik Larsson

Maria Axelsson

Ordf.

Vice ordf.

Ledamot

Ledamot

Sekr.

Suppl.

Suppl.

Riksbyggen

Styrelsen kontaktar ni på tel 076-110 47 07 eller via mail till styrelsen :
styrelsen@ackregarden.se

Med vänlig hälsning
Styrelsen

ALLMÄN INFORMATION TILL BOENDE INOM VARBERGSHUS NR 5

Riksbyggens fastighetservice

Fastighetsskötarkontoret finns på Ymergatan 23, västra gaveln på kvartershuset.

Fastighetsjour

Vid akuta fel och störningar (avsaknad av el eller utströmmande vatten) efter ordinarie arbetstid, ring riksbyggen Dag & Natt 0771 860 860 .

Skador

Lägenhetsinnehavare är skyldiga att snarast anmäla skador på fastigheten/ lägenheten. Skador som i sin tur kan medföra allvarliga följdskador, t ex nedblåsta takpannor, vattenläckor etc skall omedelbart anmälas till fastighetsskötaren. Efter ordinarie arbetstid anmäles till (se Fastighetsjour).

Försäkringsskydd

Den av bostadsrättsföreningen tecknade fastighetsförsäkringen hos Trygg Hansa innebär att skador på fastigheten ersätts som föreningen har underhållsansvar för. Detta gäller dock inte om skada uppkommit på grund av vårdslöshet från den boende eller någon som gästar denne. Fastighetsförsäkringen täcker inte skador på den boendes egendom eller sådant i lägenheten som bostadsrättsinnehavaren har underhållsansvar för. Alla boende i en bostadsrättsförening skall ha ett bostadsrättstillägg som täcker de skador som bostadsrättsinnehavaren ha ansvar för. Därför ha föreningen tecknat bostadsrättstillägget kollektivt genom Trygg-Hansa. Bostadsrättstillägget ersätter inte hemförsäkringen. Hemförsäkring måste alla boende teckna själva.

Antenner

Antenner, parabol o dyl på balkonger är förbjudna.

Byggnation

Större förändringar av lägenheten får endast ske efter tillstånd av föreningens styrelse. Vid yttre tillbyggnader skall styrelsen och grannar tillfrågas. Tänk på att även ansökan om bygglov kan bli aktuellt. Färg på ytterdörrar, byggnader och staket får inte avvika från omgivande färgsättning - vitt eller fasadfärg. Färgnummer för fasadfärg till varje fastighet finns hos fastighetsskötaren.

Fordonstrafik

Fordonstrafik är förbjuden inom bostadsområdet, dock är det tillåtet att köra in för tillfällig lastning och lossning. Inga bilar på gräsmattan. Tvätt och dammsugning av bilar på området är inte tillåtet.

Mopedkörning på området får ske mycket försiktigt och sparsamt.

Parkering

Bilar får endast parkeras på markerade platser på respektive parkeringsområde. Kontrollavgift debiteras om parkering sker mot denna bestämmelse. Felparkerade bilar anmäls till Securitas (se Fastighetsjour).

Garageportar mm

Garageportar, soprumsdörrar och grindar skall hållas stängda och vara låsta. Grindarna in till bostadsområdet öppnas och låses med nyckel ni kvitterat ut.

Sophantering

Alla sopor slängs i soprummen för avsedd sopsortering. Grovsopor slängs i containern vid parkeringen, Äckregårdsvägen. Trädgårdsavfall slängs vid komposten, motsatt sida Stenåsavägen. Observera att komposten ej är avsedd för hushållsavfall, matrester o dyl, som drar till sig råttor.

Hundar och katter

Rastning av hundar och katter får inte ske inom bostadsrättsföreningens område. Det är förbjudet att låta hundar och katter springa lösa inom området. Sanitära olägenheter såsom avföring och urin i sandlådor mm kan uppstå. Att hund- och kattägare vid ofrivillig förorening är skyldiga ta upp efter sina djur är självklart. Hund och kattägare är dessutom skyldiga att iakta vad som stadgas i lagen (1943:459) om tillsyn över hundar och katter.

Bollspel

Bollspel på området endast för små barn. Tänk på fönsterrutor och planteringar.

Musikanläggningar mm samt oväsen

Det är förbjudet att med högt ljud från musikanläggningar, TV och radio, störa grannarna. Detsamma gäller störande ljud i övrigt, dit räknas även skällande hundar. Förbudet mot störande ljud gäller såväl inom lägenheten som utanför. Vid störning kontakta Securitas (se Fastighetsjour). Planerar Du en festlig kväll, meddela då gärna Dina grannar i förväg.

Eftersom vår förening är en ekonomisk förening och alla kostnader regleras med hyresintäkter, bör det ligga i allas intresse att kostnaderna blir så låga som möjligt.

För allas trivsel är det nödvändigt med regler!

Varberg i maj 2009

*Styrelsen för Riksbyggens
Bostadsrättsförening Varbergshus nr 5*

ATT TILLGÅ PÅ ÄCKREGÅRDEN

Festlokal finns att hyra i kvartershuset.

Bastu kan nyttjas efter bokning i kvartershuset.

Solarie erbjuds till självkostnadspris efter bokning i kvartershuset.

Högtryckstvätt för utlåning.

Skottkärra för utlåning.

Motorgräsklippare mot erlagd bensinavgift.

Grästrimmer för utlåning.

Häcksax för utlåning.

Intresserad? Kontakta **Göran Becker** för bokning på telefon: 839 01.

Med vänlig hälsning
Fritidskommittén

§ 30 BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten med tillhöriga utrymmen i gott skick. Med ansvaret följer såväl underhålls- som reparationsskyldighet.

Bostadsrättshavaren är skyldig att följa de anvisningar som föreningen lämnar beträffande installationer avseende avlopp, värme, gas, elektricitet, vatten och ventilation i lägenheten samt att tillse att dessa installationer utförs fackmannamässigt. Bostadsrättshavarens ansvar avser även mark, om sådan ingår i upplåtelsen. Han är också skyldig att följa de anvisningar som meddelats rörande skötseln av marken. Föreningen svarar i övrigt för att fastigheten är väl underhållen och hålls i gott skick.

Bostadsrättshavarens ansvar för följande utrustning/funktioner i lägenheten omfattar bl a:

- inredning och utrustning i kök, badrum och övriga utrymmen tillhörande lägenheten,
- ytskikten samt underliggande skikt som krävs för att anbringa ytbeläggningen på ett fackmannamässigt sätt på rummens väggar, golv och tak samt undertak.
- ledningar för avlopp, gas, vatten, elektricitet och ventilation som föreningen försett lägenheten med och som endast tjänar bostadsrättshavarens lägenhet till de delar som dessa befinner sig i lägenheten och är synliga
- ytterdörr med tillhörande karm
- till ytterdörren hörande handtag, ringklocka, brevinkast, tätninglistor, låsanordningar
- lister, foder, socklar, fönsterkarmar och stuckaturer
- lägenhetens innerdörrar med tillhörande karm och säkerhetsgrindar
- radiatorer
- Synliga elledningar i lägenheten, strömbrytare, eluttag och armaturer
- Brandvarnare
- glas i fönster, dörrar och inglasningspartier, tillhörande beslag och handtag, och tätninglistor. Motsvarande gäller för balkong- och altandörrar
- luft/luft värmepump som tillhör bostadsrätt, kontroll, underhåll och service i sin helhet.

Bostadsrättshavaren svarar för målning av fönstrens bågar och karmar, men inte för målning av utifrån synliga delar av yttersidorna av ytterdörrar och ytterfönster. Detsamma gäller för balkong- och altandörrar samt inglasningspartier.

Balkong, altan, takterrass

Om lägenheten är utrustad med balkong, altan eller uteplats svarar bostadsrättshavaren för renhållning och snöskottning. Om lägenheten är utrustad med takterrass ska bostadsrättshavaren även se till att avrinning för dagvatten inte hindras. Vidare svarar bostadsrättshavaren för balkonggolvens ytskikt och insidan av sidopartier, fronter samt tak.

Våtutrymmen och kök.

Beträffande våtutrymmen och kök gäller utöver vad som ovan sagts att bostadsrättshavaren svarar för all inredning och utrustning såsom bl a:

- ytskikt samt underliggande tätskikt (fuktisolerande skikt) på golv och väggar samt klämring runt golvbrunn
- inredning och belysningsarmaturer
- vitvaror och sanitetsporslin
- rensning av golvbrunn, sil och vattenlås
- tvätt- och diskmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledningen
- kranar inklusive kranbröst, blandare och avstängningsventiler
- vitvaror
- köksfläkt och ventilationsdon (om fläkten ingår i husets ventilationssystem svarar bostadsrättshavaren bara för armaturer och strömbrytare samt för rengöring och byte av filter)

Bostadsrättsföreningens ansvar

Bostadsrättsföreningen svarar för reparationer av de ledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet, vatten och ventilationskanaler om föreningen försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänar mer än en lägenhet. Föreningen har underhållsansvaret för ledningar för avlopp, gas, el och vatten samt ventilationskanaler som föreningen försett lägenheten med och som inte är synliga i lägenheten. Därutöver har föreningen underhållsansvaret för vattenfyllda radiatorer och värmeledningar som föreningen försett lägenheten med, bostadsrättshavaren svarar dock för målning.

Bostadsrättshavarens skyldighet att anmäla brister

Bostadsrättshavaren är skyldig att utan dröjsmål till föreningen anmäla fel och brister i sådan lägenhetsutrustning som föreningen svarar för enligt ovan.

Reparationer p g a brand- eller vattenledningsskada

För reparationer på grund av brand- eller vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast om skadan uppkommit genom;

1. egen vårdslöshet eller försummelse, eller
2. vårdslöshet eller försummelse av
 - a) någon som hör till hushållet eller som besöker detsamma som gäst,
 - b) någon annan som är inrymd i lägenheten, eller
 - c) någon som utför arbete i lägenheten för bostadsrättshavarens räkning.

För reparation på grund av brandskada som uppkommit genom vårdslöshet eller försummelse av någon annan än bostadsrättshavaren själv är dock bostadsrättshavaren ansvarig endast om han eller hon brustit i omsorg och tillsyn.

Bostadsrättsföreningen får åta sig att utföra sådan underhållsåtgärd som enligt vad ovan sagts bostadsrättshavaren skall ansvara för. Beslut härom skall fattas på föreningsstämma och bör endast avse åtgärder som företas i samband med omfattande underhåll eller ombyggnad av föreningens hus som berör bostadsrättshavarens lägenhet.

Ersättning för inträffad skada

Om föreningen vid inträffad skada blir ersättningskyldig gentemot bostadsrättshavare för lägenhetsutrustning eller personligt lösöre skall ersättningen beräknas med hänsyn till den skadade egendomens värde omedelbart före skadetillfället.

§ 31 FÖRENINGENS RÄTT ATT AVHJÄLPA BRIST PÅ BOSTADSRÄTTSHAVARENS BEKOSTNAD

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick enligt § 30 i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller det finns risk för omfattande skador på annans egendom och inte efter uppmaning avhjälper bristen i lägenhetens skick så snart som möjligt, får föreningen avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

§ 32 ÄNDRING AV LÄGENHET

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

1. ingrepp i en bärande konstruktion,
2. ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten, eller
3. annan väsentlig förändring av lägenheten.

Styrelsen får inte vägra att medge tillstånd till en åtgärd som avses i första stycket om inte åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen. Förändringar i lägenheten ska alltid utföras fackmannamässigt.