

# Riksbyggen Varbergshus nr. 5

## INFORMATION

**Felanmälan / Trygghetsjour / Fastighetsjour /  
Hyres- och Ekonomi-frågor kontakta  
Riksbyggen tel 0771-860 860 eller [www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)**

Detta gäller även allvarliga och akuta fel efter ordinarie arbetstid såsom utströmmande vatten eller strömlöshet samt störningar från andra lägenheter/boende eller felparkerade bilar.

### **Telia Triple Play**

Felanmäls direkt till Telia tel 020 240 250 eller [www.telia.se](http://www.telia.se)

### **Fastighetsskötsel**

Riksbyggen når ni via tel 0771-860 860 (dygnet runt) eller på [www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se) samt på Riksbyggens Varbergskontor som fr o m 2017-03-01 har besöksadress Vagnvägen 3 (på industriområdet i närheten av Brandstationen). Besöks- och expeditionstid helgfria måndagar mellan kl 9-10 samt mellan kl 15-16.

### **Förvaltare**

Nina Johansson tel 0771-860 860 .

### **Styrelse:**

Lennart Fritzon	Ordf.
Göran Becker	Vice ordf.
Christina Westman	Ledamot / Sekr.
Henrik Blomdahl	Ledamot
Patrick Andersson	Ledamot
Victoria Larsson	Suppl.
Peter Reindl	Suppl.
Fredrik Johansson	Suppl.
Nina Johansson	Riksbyggen
Lena Fridlund	Riksbyggen Ekonom

Valberedning: Marika Ekfeldt (SK), Per Hjort , Fredrik Lithén, Annika Ljunggren.

Besök gärna vår hemsida för ytterligare info : [www.ackregarden.se](http://www.ackregarden.se)  
Styrelsen kontaktar du via mail: [styrelsen@ackregarden.se](mailto:styrelsen@ackregarden.se)  
eller på tel 076-110 47 07.

Med vänlig hälsning  
Styrelsen

## ALLMÄN INFORMATION TILL BOENDE INOM VARBERGSHUS NR 5

### **Fastighetsjour**

Vid akuta fel och störningar (avsaknad av el eller utströmmande vatten) efter ordinarie arbetstid, ring Riksbyggen 0771 860 860 ( dygnet runt).

### **Skador**

Lägenhetsinnehavare är skyldiga att snarast anmäla skador på fastigheten/lägenheten. Skador som i sin tur kan medföra allvarliga följskador, t ex nedblåsta takpannor, vattenläckor etc ska omedelbart anmälas till Riksbyggen 0771 860 860 ( dygnet runt).

### **Försäkringsskydd** Nytt 2015-02-15

Föreningen har bestämt att alla boende MÅSTE ha en egen hemförsäkring. Bostadsrättstillägget som är obligatoriskt ( krav från försäkringsbolagen ) för alla som bor i en bostadsrättsförening har föreningen tecknat kollektivt genom Länsförsäkringar. Bostadsrättstillägget ersätter inte hemförsäkringen. Den av bostadsrättsföreningen tecknade fastighetsförsäkringen med bostadsrättstillägget hos Länsförsäkringar innebär att skador på fastigheten ersätts om föreningen har underhållsansvar för det som skadas. Detta gäller dock inte om skada uppkommit på grund av vårdslöshet från den boende eller någon som gästar denne. Föreningens fastighetsförsäkring täcker inte skador på den boendes egendom eller sådant i lägenheten som bostadsrättsinnehavaren har underhållsansvar för.

### **Antenner**

Antenner, parabler o dyl på balkonger är förbjudna.

### **Byggnation**

Större förändringar av lägenheten får endast ske efter tillstånd av föreningens styrelse. Vid yttre tillbyggnader ska 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 eller på [www.ackregarden.se](http://www.ackregarden.se).

### **Fordonstrafik**

Fordonstrafik är förbjuden inom bostadsområdet, dock är det tillåtet att köra in för tillfällig lastning och lossning. Inga bilar på gräsmattan. Tvätt av bilar på området är inte tillåtet. Dammsugning är tillåten vid de soprum där 220 V uttag finns utvändigt. 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 Trygghetsjour).

### **Garageportar mm**

Garageportar, soprumsdörrar och grindar ska hållas stängda och låsta. Grindarna in till bostadsområdet öppnas och låses med lägenhetsnyckel.

### **Sophantering**

Alla sopor slängs i soprummen för avsedd sopsortering. Trädgårdsavfall slängs i komposten, motsatt sida Stenåsavägen, självklart så slänger vi inga plastpåsar i komposten. 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 m.m. 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 iaktta 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 m.m. 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 Trygghetsjour). 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 feb 2017

*Styrelsen för Riksbyggens  
Bostadsrättsförening Varbergshus nr 5*

## ATT TILLGÅ PÅ ÄCKREGÅRDEN

**Festlokal** finns att hyra i kvartershuset.

**Bastu** kan nyttjas efter bokning i kvartershuset särskild nyckel krävs som kvitteras ut hos Göran.

**Solarie** erbjuds till självkostnadspris efter bokning i kvartershuset särskild nyckel krävs som kvitteras ut hos Göran.

**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 före kl 18.00.  
Utrustningen lämnas ut efter överenskommelse på telefon.

*Med vänlig hälsning*  
*Fritidskommittén*

## Utdrag ur föreningens stadgar

### § 30 BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla lägenheten med tillhöriga utrymmen i gott skick. Med ansvaret följer såväl underhålls- som reparationskyldighet. 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 sanitetsporlin
- 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 ska ansvara för. Beslut härom ska 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 ersättningsskyldig gentemot bostadsrättshavare för lägenhetsutrustning eller personligt lösöre ska 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.