

Stadgar, ordningsregler och allmän information

Bostadsrättsföreningen Karlberga Park

Stadgar

Våra stadgar är de regler som vi arbetar efter i styrelsen och som vi som medlemmar ska rätta oss efter. De kan ses som lokala lagar. Våra stadgar är baserade på bostadsrättslagen och följer i stort sett HSB:s normalstadgar och finns på <https://karlberga.se/stadgar/>

I stadgarna kan du läsa om hur våra val går till, vilket ansvar styrelsen har och vilket ansvar du som boende medlem har. Du får veta reglerna för försäljning och köp av bostadsrätt, konsekvenser om du inte betalar dina avgifter och vad du riskerar om du missköter dig på andra sätt.

Styrelsen

Styrelsen kan du nå på flera sätt, med frågor, förslag eller motioner till årsmötena. Antingen genom att ringa till någon av styrelsemedlemmarna, genom att skicka brev eller mejla till dem. Bostadsrättsföreningen har en mailadress brfkarlbergapark@gmail.com samt en brevlåda på Karlbergastigen 5. Både mail och brevlåda kollas regelbundet.

Efter varje styrelsemöte publicerar styrelsen ett nytt nummer av informationsbladet Karlbergabladet. Det läggs ut på hemsidan och sätts upp i entréerna. På samma sätt skickar styrelsen annan viktig information till alla boende. Om du meddelar din korrekta mejladress till brfkarlbergapark@gmail.com, hamnar du på den sändlistan.

Kontaktpersoner

Varje hus har numera en kontaktperson. Det är henne eller honom du i första hand ska kontakta vid frågor eller påpekanden. Kontaktuppgifter för ditt hus finns uppsatta i husets entré.

Ordningsregler och allmän information i bokstavsordning

Bostadsrättsföreningen Karlberga Park

Badrum

Ombyggnad av badrum **måste**, om den omfattar kakelarbeten, utföras av någon med våtrumscertifikat. Styrelsen **ska** se certifikatet innan arbetet påbörjas. Annars riskerar du att vid eventuell fuktskada inte få ut ersättning från ditt försäkringsbolag. Du riskerar också att få ett lägre pris för din bostad vid en framtida försäljning eftersom styrelsen håller mäklaren informerad om hur du renoverat ditt badrum.

Balkonger och terrasser

Inbyggnad av terrasser och inglasning av balkonger och terrasser kräver godkännande av styrelsen innan arbetet påbörjas och dessutom behövs bygglov. Se vidare:

<https://karlberga.se/andring-av-terrasser/>

Bostadspärmen

När husen var nya ställdes en pärm med nyttig information i varje lägenhet. Den innehåller tips om skötsel av ytmaterial, fasta inventarier och annan information. Pärmen uppdateras inte längre utan ersätts av föreningens hemsida <https://karlberga.se>

Bostadsrätt

En vanlig uppfattning är att den som köpt en bostadsrätt äger sin bostad och kan göra vad hon eller han vill med den. Men det är fel. Det är i stället föreningen som äger din bostad, det du har köpt är rätten att bo i den, därav benämningen bostadsrätt. Däremot äger du en andel av föreningen. Ansvarat mellan vad som åligger den boende och vad som åligger föreningen är reglerat i våra stadgar.

Så här står det i föreningens stadgar §§ 31 och 32:

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick. Detta gäller även marken, balkongen och uteplatsen där sådan ingår i upplåtelsen.

Till lägenheten räknas: lägenhetens väggar, golv och tak, underliggande fuktisolerande skikt, lägenhetens inredning, utrustning, ledningar inne i lägenheten för el, avlopp och vatten, övriga installationer, glas och bågar i lägenhetens fönster och dörrar, innerdörrar och insidan av ytterdörrar samt svagströmsanläggningar.

Bostadsrättshavaren svarar dock inte för reparation av sådana ledningar för avlopp, värme, ventilationskanaler, el och vatten som tjänar fler än en lägenhet. Bostadsrättshavaren svarar inte heller för målning av utifrån synliga delar av ytterfönster och ytterdörrar.

Brandsäkerhet och brandvarnare

Varje lägenhet har en brandvarnare och att den fungerar är ditt ansvar. Det är förstås viktigt att den är monterad på avsedd plats och försedd med fungerande batterier.

Enligt brandmyndigheterna får inga lösa inventarier placeras i trapphusen; som dörmattor, blombord, cyklar eller barnvagnar. Detta för att dessa inte ska försvåra utrymningen vid en eventuell brand och hindra trappstädningen.

Som en extra trygghet ber vi dig skaffa en egen brandsläckare, en extra livförsäkring om olyckan skulle vara framme. Ditt försäkringsbolag kan säkert tipsa dig om var du kan köpa en sådan.

Cykelrum

Vi har fyra cykelrum, ett till varje hus. Där får också barnvagnar, pulkor och liknande plats. Cykelrummen får inte utnyttjas som förråd för privata ändamål.

Elbilar

Föreningen tillhandahåller laddningsmöjligheter på din ordinarie parkeringsplats. Du som har eller ska köpa en elbil kontaktar Harro Hinrichsen (harro.hinrichsen@gmail.com, 070-239 51 51) som ordnar så att du får tillgång till en av laddkassetterna. Har du en carportplats monteras kassetten där. Har du en uteplats med stolpe kan du få byta plats till en med redan monterad laddkassett. Se vidare: <https://karlberga.se/laddning-av-elbilar/>

Felanmälan

Se hemsidan <https://karlberga.se/felanmalan-telefonnummer/>

Friskluftsfilter

Ska bytas vartannat år. Föreningen köper hem rätt sorts filter, men du måste betala och byta dem själv.

Försäkring

Föreningen har ingen kollektiv försäkring för bostadsrättstillägg som täcker fasta inventarier och som räknas till lägenhetens inre. Du bör därför teckna en hemförsäkring med tillhörande bostadsrättstillägg.

Se vidare under rubriken Skadedjur.

Grill

Det är tillåtet att grilla i parken och på de översta balkongerna, endast. På de undre balkongerna, eller på uteplatserna, är det **inte** tillåtet att grilla. Detta för att grilloset, som också letar sig in via ventilationen, inte ska störa några grannar.

Hjärtstartare

I entrén utanför tvättstugan finns en hjärtstartare. Där finns också en bokhylla där det är fritt fram att plocka respektive ställa ifrån sig lästa böcker.

Julgran

Hushållens egna granar lämnas på Returen när julen är över.

Kallförråd

Varje lägenhet har ett kallförråd som ligger bakom P-platserna i och på gavlarna till carportarna. De är numrerade enligt lägenhetens P-plats. Ingen lägenhet har ett källarförråd. Förråden får inte användas för kommersiella syften.

Marklägenheter

Boende i marklägenheterna ansvarar för sina rabatter och häckar. Förslag till ombyggnad av uteplats måste lämnas in till styrelsen för godkännande innan arbetet påbörjas. Se vidare:

<https://karlberga.se/andring-av-terrasser/>

Motorfordon

Undvik bilkörning inne på området, detta för att barn rör sig där och för att vi vill att gångvägarna ska hålla längre. Och inte minst vill vi gärna ha Karlberga Park så bilfritt som möjligt. Bilkörning fram till entréerna är endast tillåten för att lasta eller lossa gods och varor, inte för att lämna eller hämta personer, såvida dessa inte är rörelsehindrade. När lastning eller lossning skett skall bilen genast flyttas. Detta gäller även besökare. Bommarna över områdets gångvägar har vi, av trafiksäkerhetsskäl, satt upp för att hindra okynnesåkning med bilar, motorcyklar, mopeder och elsparkcyklar.

Ute på Karlbergastigen gäller för närvarande 30 km i timmen. För att den hastigheten ska hållas har vi anlagt asfaltgupp. Styrelsen kan polisanmäla överträdelse, som straffas med böter. Se vidare: <https://karlberga.se/parkeringsregler/>

Nycklar och lås

Lägenhetsnyckeln passar till soprum, tvättstuga, cykelförråd, kallförråd och husets entrédörr.

Det behövs en rekvisition för att få köpa ny lägenhetsnyckel. Vänd dig till styrelsen (Harro Hinrichsen, 070-239 51 51, harro.hinrichsen@gmail.com). Han har också extra nycklar till motorvärmarna. Vi har avtal med en låssmed i Södertälje som har register på våra nycklar och som säljer nya nycklar vid dokumenterat behov. Se vidare: <https://karlberga.se/nycklar-post-portkod/>

Parken

Detta är vår gemensamma gröna yta. Här är det tillåtet för boenden att plocka frukt och bär, men inte klättra i träden eller bryta grenar. Här kan du ordna barnkalas eller brännbollsturnering, grilla på medhavd grill eller bara sitta på en filt och filosofera. Det är bättre att sparka boll här än nära husen. Fotbollsmålet utanför samlingslokalen är fritt att använda i parken, men ska lyftas tillbaka dit efter användning samma dag. Huvudregeln är: Visa hänsyn och var rädd om den vackra miljön. Vid alla entréer till parken finns blå skyltar som talar om vad som gäller passerande. *Tänk på att plocka undan efter dig!* Hundar och katter är välkomna men de måste vara kopplade. Vi har både rådjur och hjortar i närheten och föreningen accepterar inte att lösa hundar jagar det vilt som uppehåller sig nära. Stora hundar får heller inte skrämma och jaga de småbarn som leker i parken. *Plocka upp efter din hund och katt!*

Parkering

Till varje lägenhet hör en P-plats. Dessa är numrerade 1 – 50 och tillhör lägenheterna. Övriga som ställer sig där riskerar en P-bot på för närvarande (2022) 700 kr.

En del familjer har två bilar och vi har 15 extra P-platser. Den som vill komma i åtnjutande

av en sådan får ställa sig i kö. Hör med styrelsen vem du ska vända dig till. När du återigen bara har en bil går den extra platsen till nästa i kön. Du får inte använda den för kommersiella ändamål eller hyra ut den i andra hand.

Dina gäster är välkomna att använda de onummerade platserna på områdets avgiftsbelagda (sms-betalning) gästparkering som tillhör Karlberga Parks Samfällighet (se rubriken Samfälligheten nedan) och ligger närmast infarten. Alldeles ovanför kanalen finns ytterligare en gästparkering med 7 platser.

Att dessa regler efterföljs övervakas. Överträdelse anmäls till P-bolaget och ger böter (se ovan). Styrelsen tar inte hand om erhållna P-botar, det får du själv ta direkt med P-bolaget. Tel. 0771-77 11 00. Se vidare: <https://karlberga.se/extra-parkeringsplats/>

Portkoder

Koderna fungerar mellan 06:00-21:00, därefter gäller nyckel. Vi byter kod då och då och meddelande när så skett går ut till alla hushåll. Vi är förstås angelägna om att alla är försiktiga med att lämna ut portkoderna så att vi får behålla ett tryggt område.

Rökning och snusning

Det är inte tillåtet att röka i gemensamma utrymmen, som trapphus, hissar, tvättstuga och soprum. Vi vill be dig att också undvika att röka på balkongerna, då detta kan störa grannarna. Askkoppar finns utanför alla entréerna – det är inte tillåtet att kasta fimpar eller portionssnus någonstans i området.

Samfälligheten, SF

Brf Karlberga Park är andelsägare i Samfälligheten som omfattas av 16 andelsägare, Brf Karlbergahöjden 42 lgh (röda), Brf Karlberga park 50 lgh (våra gröna), Brf Karlberga 1, 15 lgh (gula), 10 radhus, Heijkensköldska äldrebodarna och Brf Linahöjden 25 lgh samt den ännu obebyggda gropan vid infarten. Samfälligheten, vars verksamhet finansieras av alla andelsägare tillsammans, ansvarar för snöröjning, gräsklippning, belysning i park, gästparkering, parkeringsbevakning, vägar, park och skog inom samfällighetens område. Dessutom ansvarar SF för all hantering av vatten och avlopp. Se vidare under rubriken Parken ovan.

Skadedjur

Om din bostad drabbas av skadedjur kan Anticimex, som vi har avtal med, hjälpa dig. Det är en del av vår försäkring hos If. Anticimex tel: 075-245 10 00 eller kontakta deras hemsida: anticimex.com.

Brf Karlberga Park org. nummer: 769614 - 1196. Försäkringsnummer SP644710.

Med skadedjur avses bland annat möss, råttor, pälsänger, fläskänger, mjölbagge, plattbagge, kackerlacka, vägglus, silverfisk och brödbagge.

Vid förekomst av vägglöss och kackerlackor meddela styrelsen.

Soprum

I vår förening arbetar vi aktivt med sopsortering vilket gör att vi har Telge Återvinnings lägsta pris. Det kommer vi att kunna behålla om vi hjälps åt. Kasta komposterbart avfall, som matrester, i prickig papperspåse som du kan hämta i soprummet, och släng den därefter bland hushållssoporna. Alla förpackningar ska vara tomma och kartonger och förpackningar ska plattas till. Lagg inte på hög när kärlen är fulla utan titta om det finns plats i andra soprummet. Om inte: vänta tills det är tomt. Stora möbel- eller flyttkartonger måste man forsla bort själv.

Mjuk/hårdplast, metall, glas, glödlampor, batterier, tidnings/kartongpapper och elektronik sorteras i de kärl som du kan använda enligt skyltarna i soprummen.

I sophusen och på hemsidan finns sorteringsguider som visar var saker ska slängas. Grovsopor, som byggsopor samt farligt avfall (färg/bilbatterier mm), slängs på Returen i Moraberg eller Tveta (gratis 25ggr/år, körkortet gäller för inpassering). Uppgifter om öppettider finns på www.telge.se.

Ställ inte in något som inte hör hemma i sophuset och var noga med att låsa dörren efter dig när du varit där! Sopor som inte ingår i avtalet hämtar sopbilarna inte och bortforsling blir dyrt. Detsamma gäller dåligt sorterade sopor, för dem får vi betala extra. Se vidare:

<https://karlberga.se/sopsortering/>

Städning

Trapphusen städas regelbundet av en städfirma. Hjälp till att hålla utrymmena snygga och välstädade! Särskilt en ostädad tvättstuga ger upphov till irritation och det går att undvika om var och en städar efter sig.

Två gånger om året ordnas städdagar utomhus för att vi gemensamt ska hjälpas åt att bibehålla vår fina yttre miljö. De brukar vara ett ypperligt tillfälle att lära känna grannar och att tillsammans jobba några timmar för vår gemensamma miljö. Askkoppar finns vid alla entréer och pappersskräp får man ta med sig och slänga hemma. Ju renare och finare vi håller vårt område, desto större är utsikterna att vi slipper busliv eller till och med kriminalitet.

Teknik och underhåll

Vår tekniskt ansvarige, Harro Hinrichsen (tillika styrelseledamot) tittar till våra anläggningar då och då och får i förekommande fall automatiskt meddelande om något inte står rätt till.

TV

Vi har ett gruppavtal med Tele2, som ger digitala grundutbudet av TV-kanaler samt 50 Mbits bredband och IP-telefon. Om du vill ha mer än grundutbudet måste du teckna ett eget avtal med Tele2, kontakta deras kundtjänst på tel. 90 222. Se vidare: <https://karlberga.se/tv-telefon-och-it/>

Tystnad

Mellan klockan 22 och 06.00 ska det vara så tyst i området att inga grannar störs. Dammsugning, byggarbeten, hög musik, högt TV-ljud, centrifugering av tvätt samt högljudda fester och samtal på balkongen får inte förekomma under angiven tid. Enstaka fester är okej, meddela gärna grannarna i förväg. Se vidare under rubriken Uppsägning.

Ventilation

Om du tänker byta spiskåpa (fläkt) i köket måste du byta till en godkänd sådan. Kontakta styrelsen så får du veta hur en sådan ska se ut. Du får inte montera en kåpa med fläktmotor, hela ventilationssystemet kommer att påverkas nämligen.

Uppsägning

Våra stadgar är baserade på bostadsrättslagen och enligt § 42 gäller följande:

Rättelseanmodan, uppsägning och särskilda bestämmelser

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts är förverkad och bostadsrättsföreningen har rätt att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning enligt följande:

1. om bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats eller upplåtelseavgift utöver två veckor från det att bostadsrättsföreningen efter förfallodagen uppmanat bostadsrättshavaren att fullgöra sin betalningsskyldighet,
2. om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift eller avgift för andrahands-upplåtelse, när det gäller bostadslägenhet, mer än en vecka efter förfallodagen eller, när det gäller en lokal, mer än två vardagar efter förfallodagen,
3. om bostadsrättshavaren utan nödvändigt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,
4. om lägenheten används för annat ändamål än det avsedda,
5. om bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för bostadsrättsföreningen eller annan medlem,
6. om bostadsrättshavaren eller den som lägenheten upplåtits till i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten eller om bostadsrättshavaren genom att inte utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten bidrar till att ohyran sprids i huset,
7. om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren, eller den som lägenheten upplåtits till i andra hand, utsätter boende i omgivningen för störningar, inte iakttar sundhet, ordning och gott skick eller ***inte följer bostadsrättsföreningens ordningsregler.***

Medlemmar som uppmärksammas inte följa föreningens regler kommer att skriftligen varnas av styrelsen. Om medlemmen inte följer uppmaningen kommer en process att inledas med hjälp av HSB:s jurist med avsikt att säga upp medlemskapet.

Ändringar av yttre och inre miljö

Vi vill att vårt område ska förbli snyggt och bibehålla sin ursprungliga karaktär. Därför måste *alla* ändringar av den yttre miljön godkännas av styrelsen (staket/plank, parabolantenn, buskar, altan mm). Skriftlig ansökan ska lämnas in.

Ritningsförändringar av inre miljön ska också godkännas av styrelsen. Det kan gälla ombyggnad av badrum eller kök, ingrepp i en bärande konstruktion, att riva en vägg till exempel, ändra befintliga ledningar för avlopp, värme eller vatten, eller annan väsentlig förändring av lägenheten.

November 2023
Styrelsen
Brf Karlberga Park