

Särskilda regler för Bostadsrättsföreningen Kruthornet

Org. nr. 769603-3054

Det här bör du veta om föreningens regler!

Ansvar för ordningen

Styrelsens uppgift är att ta hand om den löpande förvaltningen av föreningen och verkställa de beslut som föreningsstämman fattar. I den löpande förvaltningen ingår också ordningsfrågorna.

Detta innebär att styrelsen har ansvaret för att det är ordning och reda både i och utanför husen. Alla är i princip skyldiga att rätta sig efter reglerna. **Att bo i bostadsrätt innebär ett gemensamt ansvar. Som medlem i föreningen har du inte bara rätten till en bostad i föreningens hus utan du har också skyldigheter mot föreningen och övriga medlemmar.**

För vem gäller reglerna

Reglerna gäller inte bara dig som bostadsrättshavare. Även familjemedlemmar omfattas liksom gäster, inneboende eller hantverkare som utför arbete åt dig i lägenheten. Reglerna gäller också för hyresgäster.

Vad händer reglerna inte följs

Om reglerna inte följs kan styrelsen i allvarligare fall ifrågasätta om du ska få bo kvar. Förseelser som är av liten betydelse för föreningen och övriga medlemmar kan dock inte leda till uppsägning.

Först måste styrelsen skriftligen varna den som bryter mot reglerna. Därefter och om medlemmen eller hyresgästen trots varningen inte följer reglerna kan det bli fråga om uppsägning.

Vid skriftlig varning på grund av störning skickas en kopia av varningen till socialnämnden för eventuell åtgärd.

Har du frågor

Har du funderingar över något som tas upp i dessa regler är du alltid välkommen att kontakta styrelsen på info@kruthornet.com.

Utöver dessa regler gäller föreningens stadgar. Stadgarna, dessa regler och mycket annat finns att läsa om på föreningens hemsida, **www.kruthornet.com**

Dessa regler har beslutats av styrelsen den 2 september 2010.

Uppdaterade enligt beslut av styrelsen den 22 augusti 2011 och den 26 juni 2013.

1. Om allmän aktsamhet och ordning

- a) Bostadsrättshavaren ska vara aktsam om och väl vårda såväl egen lägenhet som föreningens egendom i övrigt. God ordning ska upprätthållas inom föreningens gemensamma områden, lokaler (t.ex. tvättstugor) samt på / kring uteplatser och balkonger.
- b) Om akut skada inträffar i huset tag i första hand kontakt med någon i styrelsen eller fastighetsskötarfirman enligt anslag vid porten.
- c) I lägenheten får inte utföras sådant arbete som kan störa övriga lägenhetsinnehavare, eller bedrivas yrkes- eller affärsverksamhet utan styrelsens medgivande.
- d) Det är inte tillåtet att röka i trappuppgångar, tvättstugor, förråd eller andra gemensamma utrymmen.

2. Om säkerhet

- a) Entrédörrarna ska alltid vara låsta och får endast ställas upp i samband med möbelflytt eller liknande. Kontrollera att dörrarna går i lås efter in- och utpassering.
- b) Vår portkod är till för oss boende och ska inte föras vidare till obehöriga. Besökare hänvisas till att använda porttelefonen.
- c) Lämna inte vindsdörrar olåsta.
- d) Var försiktig med eld. Brandskyddet är ett gemensamt intresse. Det är inte tillåtet att förvara brandfarligt gods i lägenhetsförråd.
- e) Du är själv ansvarig för att din lägenhet är utrustad med brandvarnare.
- f) Meddela grannar eller styrelsen om du är bortrest under en längre tid.

3. Om gemensamma kostnader, återställning av huvudsäkring och ventilationsanläggning

- a) Var sparsam vid vattenförbrukning och lämna inte vatten rinnande i onödan. Var också sparsam med elförbrukningen. Byt kranpackning när vatten står och droppar. Kostnader för vatten och el betalas av alla bostadsrättshavare gemensamt.
- b) **Om en huvudsäkring har löst ut ska i första hand fastighetsskötaren kontaktas. Nycklar till huvudsäkringar och andra utrymmen finns också hos styrelsen.** Telefonnummer till de styrelsemedlemmar som har dessa nycklar finns på anslagstavlan i respektive trapphus samt på föreningens hemsida, www.kruthornet.com. I de flesta fall kan man med sin lägenhetsnyckel själv låsa upp säkringsskåpen i trapphusen. **Om Securitas måste rycka ut för att återställa en huvudsäkring tar de cirka 1800 kronor för det, vilket i efterhand faktureras lägenhetsinnehavaren** då föreningen inte ska behöva stå för den kostnaden (såtillvida inte felet finns utanför lägenheten). Elektriker ska kontaktas om problemet uppstår på nytt.
- c) Om ventilationen har stannat ska i första hand fastighetsskötaren kontaktas eller alternativt någon av de styrelsemedlemmar som har nycklar till huvudsäkringar osv (se anslag i trapphus eller www.kruthornet.com). Securitas ska bara kontaktas i undantagsfall.

4. Balkonger och uteplatser

Balkonger/uteplatser får inte användas för

- a) Permanent förvaring av föremål som inte hör till normal balkongmöblering.
- b) Skakning av mattor, sängkläder mm.
- c) Grillning, om inte närboende grannar gett sitt samtycke. Tänk på brandskyddet vid grillning och se till att ha släckningsmöjligheter nära tillhands.

Placera blomlådor innanför balkongräcket.

Se till att balkong-/altandörr är ordentligt stängd för att undvika att vatten tränger in vid kraftig nederbörd och/eller snösmältning samt för att förhindra intrång i fastigheten.

5. Mattpiskning

För piskning och vädring av mattor, sängkläder m m finns piskställning bakom cykelförrådet.

6. Matning av fåglar

Matning av fåglar är inte tillåten inom fastigheten på grund av att matrester riskerar att locka till sig råttor och andra skadedjur.

7. Tvättstugor

Föreningen har totalt 3 stycken tvättstugor, belägna i ingång 26, 28 och 46. Bokningspärmar och särskilda ordningsregler finns i tvättstugorna.

OBS! Mattor och andra tyngre textilier får inte tvättas i föreningens tvättstugor.

8. Gården

- a) Föräldrar ansvarar för att barnens leksaker, cyklar mm samlas ihop efter dagens slut.
- b) Tillstånd för all form av skyltning ska begäras av styrelsen. Gäller både på gården och i husen.

9. Cyklar, mopeder och andra fordon

- a) Cyklar, mopeder osv som inte används ska tas bort från cykelparkeringarna och kan med fördel placeras i cykelförrådet, detta är i synnerhet viktigt vintertid för att snöröjning ska kunna utföras på ett tillfredsställande sätt. Det är inte tillåtet att placera cyklar, mopeder eller dylikt under eller framför skärmtaken vid ytterdörrarna eller så att de på annat sätt blockerar åtkomst och framkomlighet inom området.
- b) Mopeder och andra motorfordon som förvaras i cykelförrådet får inte läcka bensin eller olja. De kommer i så fall att ställas utanför förrådet.

10. Parkeringar

- a) Parkera enbart på markerade p-platser. Gästparkeringarna ska inte nyttjas av boende i föreningen. Tjänstebilar får inte förekomma på gästparkeringarna.
- b) Det är förbjudet att lämna motorvärmakablar i uttagen. Ta med kabeln i bilen eller se i vart fall till att dra ut den ur uttaget i stolpen.

11. Avfallshantering

- a) Sopor ska sorteras enligt anvisningar i soprummen. Matavfall ska paketeras för sig och kastas i särskilt kärl.

b) Grovsopor ska lämnas på en återvinningscentral (lämpligtvis Gimonäs ÅVC) och får inte lämnas i eller utanför soprummen.

12. Trapphus och vindsförråd

Mattor, skor, leksaker, barnvagnar, möbler, cyklar och liknande får inte placeras i trapphus eller utanför lägenhetsdörrar. På vind får förvaras personliga tillhörigheter endast på avsedd plats. Förrådsgångarna ska hållas fria från saker och får inte belamras. Undvik att förvara stöldbegärlig egendom på vinden. **Saker som påträffas i trapphus eller utanför förråden kan komma att forslas bort utan förvarning.**

13. Parabolantenn

- a) Den som vill sätta upp en parabolantenn ska ansöka om tillstånd för detta hos styrelsen.
- b) Om ansökan godtas ska styrelsen försäkra sig om att parabolantennen sätts upp på ett fackmannamässigt sätt eftersom föreningen som fastighetsägare bär ansvar för det yttre som till exempel balkonger och fasad. Om en parabolantenn som är fäst på fasad eller balkongräcke skulle falla ned och skada person eller egendom står föreningen skadeståndsskyldig.
- c) Den i stort sett enda placeringen av parabol som är godtagbar i vår förening är innanför räcken på balkong och i så fall stående på balkonggolvet. Parabolen ska fästas på sådant sätt att den inte skadar balkonggolvet.
- d) Sätter en medlem upp parabol på fasad/balkongräcke/balkonggolv kommer medlemmen, genom skriftlig varning, uppmanas att ta bort parabolen och återställa fasaden/balkongen. Om inte uppmaningen följs finns risk för uppsägning av bostadsrätten då åverkan på fasad eller balkong är att jämställa med skadegörelse av föreningens egendom.

14. Husdjur

Innehavare av husdjur ska övervaka att dessa inte stör eller förorenar i fastigheten och inte heller rastas i planteringar eller på barnens lekytor. Plocka upp djurets spillning.

15. Störningar

För att alla ska trivas är det viktigt att man inte störs av omkringboende. Alla boende och besökare är skyldiga att visa hänsyn. Skyldigheten gäller i lägenheten men också i gemensamma utrymmen som t.ex. i trapphus, hiss och tvättstugor. Lagen ser strängt på störningar!

Det ska vara tyst i husen vardagar 22.00 – 07.00 samt helger 23.00 – 09.00. Visa hänsyn vid start av och framförande av motorfordon inom området.

Planerar du att ha fest så informera gärna grannarna i god tid innan.

Om du utsätts för störning, prata med din granne och påpeka de regler som vi har i husen. Fungerar inte detta så meddela oss skriftligen genom att lägga en lapp i den gröna brevlådan i 24:an märkt Brf Kruthornet. Detta dels för att vi ska få reda på att det finns ett problem någonstans men också så att vi ska kunna få det dokumenterat. Av skrivelsen bör framgå datum och klockslag för störningen om det skulle behöva användas som underlag för skriftlig

varning, bevissituation eller liknande. Skrivelsen måste vara undertecknad då vi i styrelsen inte kan agera på anonyma meddelanden.

Den som stör och inte rättar sig efter varning från styrelsen kan i allvarigare fall komma att bli uppsagd från lägenheten.

16. Andrahandsuthyrning

Uthyrning i andra hand kräver styrelsens samtycke. Styrelsen godkänner som regel andrahandsuthyrningar i perioder om 6 månader (och max två perioder). Detta dels för att vi ska ha en möjlighet att få hyresgäster som inte sköter sig att flytta och dels för att skapa en hög ambitionsnivå i föreningen med aktiva medlemmar som engagerar sig i vårt gemensamma boende.

Ansökan om andrahandsuthyrning ska lämnas i den gröna brevlådan märkt "Brf Kruthornet" som finns monterad på väggen i trappuppgång 24.

Av ansökan ska framgå ägare av lägenheten, hyresgäst inkl personnummer, lägenhetsnummer, uthyrningens längd, anledning till varför lägenhetsinnehavaren vill hyra ut lägenheten, kontaktuppgifter till ägaren såsom telefonnummer, adress, e-postadress samt vart hyresavtal skall skickas

Är lägenheten pantsatt (vilket de flesta är) krävs ofta att pantgivaren (banken/motsvarande) ger sin tillåtelse till uthyrning. Det kan vara klokt att ordna det godkännandet innan ansökan överlämnas till styrelsen - i annat fall måste styrelsen kolla upp det vilket kan fördröja beslutet.

Styrelsen skickar sitt beslut till lägenhetsinnehavaren. Det är lägenhetsinnehavarens skyldighet att påpeka utebliven bekräftelse. Prövning av andrahandsuthyrningar sker på styrelsens möten som sker ca 1 gång per månad. Meddela därför i god tid innan tillträde. God tid kan anses vara minst två månader i förväg.

17. Lägenhetsunderhåll

Bostadsrättshavaren ansvarar för att underhålla lägenheten. Om något går sönder måste du se till att det repareras.

Till lägenhetens inre räknas:

- rummens väggar, golv och tak samt underliggande fuktisolerande skikt
- inredning och utrustning i kök, badrum och övriga utrymmen i lägenheten såsom ledningar och övriga installationer för vatten, avlopp, värme, gas, ventilation och el till de delar dessa befinner sig inne i lägenheten och inte är stamledningar
- glas och bågar i lägenhetens ytter och innanfönster
- lägenhetens ytter- och innerdörrar
- svagströmsanläggningar.

Det är särskilt viktigt att du har uppsikt över lägenhetens våtutrymmen. Vattenskador kostar mycket pengar och leder i allmänhet till stort obehag för den/de som drabbas.

Föreningen har tecknat en kollektiv bostadsrättsförsäkring hos Länsförsäkringar.

Varje boende bör dock ha en egen hemförsäkring!

18. Förändringar i lägenheten samt av balkong / uteplats

Mindre förändringar får göras i lägenheten. Du får t ex lägga nya golv, sätta upp nya skåp eller byta ut vitvaror i köket. **Mer omfattande förändringar kräver dock styrelsens tillstånd.** För förändringar som innebär ingrepp i vatten, ventilation, uppvärmning och avlopp krävs alltid tillstånd av styrelsen. **Vid borrning i köks- eller våtrumsvägg eller i fasad ska styrelsen först underrättas.** De åtgärder bostadsrättshavaren vidtar i lägenheten ska utföras fackmannamässigt. Åtgärder i spärnskikt ska genomföras av certifierad hantverkare.

Tänk på att ta hänsyn till de omkringboende när du utför bullerstörande arbeten i lägenheten. Dessa bör i första hand utföras under dagtid.

Vid mer omfattande renovering, t.ex. av kök eller badrum och i synnerhet av den typ som riskerar att störa grannarna, ska övriga boende i huset underrättas om vilka datum och tider renoveringen kommer att äga rum. Detta ska ske genom skriftliga meddelanden till respektive lägenhet eller genom meddelande på anslagstavlorna i trapphusen.

Förändring av uteplats eller inglasning av balkong kräver styrelsens godkännande samt, när det gäller inglasning, bygglov av kommunen.

19. Särskild information om spiskåpor

Spiskåporna är en viktig del av husens ventilationssystem. Spiskåpan får inte vara försedd med fläkt då det rubbar balansen i ventilationssystemet och gör att matos trycks över till grannarnas lägenheter. Om bostadsrättshavaren trots uppmaning inte byter ut en felaktig spiskåpa kommer föreningen att ombesörja det och därefter fakturera bostadsrättshavaren för uppkomna kostnader.

20. Om du tänker flytta

Tänk på att den som övertar din lägenhet också ska godkännas som medlem i föreningen innan inflyttning får äga rum. Ett exemplar av överlåtelseavtalet ska lämnas till styrelsen.