

## **Särskilda regler för Bostadsrättsföreningen Kruthornet**

Dessa regler kompletterar föreningens stadgar som varje bostadsrättsinnehavare måste känna till, de finns på föreningens hemsida. Dessa regler reviderades senast den 14 Maj 2017.

### **Bostadsrättsinnehavarens ansvar**

Som bostadsrättsinnehavare i föreningen har du inte bara rättigheter utan du har också skyldigheter mot bostadsrättsföreningen och övriga medlemmar. Reglerna gäller inte bara dig som bostadsrättshavare utan även alla andra som vistas i din lägenhet (familjemedlemmar, gäster, inneboende, hantverkare etc.). Om reglerna inte följs kan styrelsen i allvarligare fall ifrågasätta om du ska få bo kvar.

#### **1. Allmän aktsamhet och ordning**

Bostadsrättsinnehavaren 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.

#### **2. Akut skada**

Om akut skada på lägenheten eller andra av föreningens byggnader inträffar ska du genast kontakta Riksbyggen Dag och Natt på telefonnummer 0771-860860.

#### **3. Störning**

Lagen ser strängt på störningar! Du får inte hålla på med sådant som kan störa övriga.

##### **3a. Hänsyn och störning**

Alla bostadsrättsinnehavare och deras besökare är skyldiga att visa hänsyn. Skyldigheten gäller i lägenheten men också i gemensamma utrymmen som t.ex. i trapphus, hiss och ute på gården. Det är inte tillåtet att röka i trappuppgångar, tvättstugor, förråd eller andra gemensamma utrymmen. Visa hänsyn vid start av och framförande av motorfordon inom området. Planerar du att ha fest så informera gärna grannarna i god tid innan. Den som stör och inte rättar sig efter varning från styrelsen kan i allvarligare fall komma att bli uppsagd från lägenheten.

##### **3b. Tysta tider**

Det ska vara tyst i husen 22.00 – 07.00 dag före vardag samt 23.00 – 09.00 dag före helgdag.

##### **3c. Vid störning**

Om du utsätts för störning, prata med din granne och påpeka de regler som vi har i husen. Fungerar inte detta så meddela styrelsen skriftligen genom att maila [info@kruthornet.com](mailto:info@kruthornet.com) eller lägga en lapp i föreningens gröna brevlåda i ingång 24. Av skrivelsen bör framgå datum och klockslag för störningen samt vilken typ av störning det handlar om. Skrivelsen får inte vara anonym, men styrelsen har tystnadsplikt.

#### **4. Säkerhet**

Entrédörrarna ska alltid vara låsta och får endast ställas upp tillfälligt i samband med möbelflytt eller liknande. Kontrollera att dörrarna går i lås, stäng dörren om den står öppen. Vår portkod är till för oss boende och ska inte föras vidare till obehöriga. Lämna inte vindsdörrar olåsta.

## **5. Brandsäkerhet**

Var försiktig med eld, brandskyddet är ett allas ansvar och ett gemensamt intresse. Det är inte tillåtet att förvara brandfarligt gods i lägenhetsförråden. Du är själv ansvarig för att din lägenhet har en brandvarnare som fungerar.

## **6. Föreningens gemensamma kostnader**

Var sparsam vid vattenförbrukning och med elförbrukningen. Byt kranpackning när vatten står och droppar. Släck onödigt belysning. Kostnader för vatten och el betalas av alla gemensamt.

### **6a. Huvudsäkring och felanmälan**

Om en huvudsäkring har löst ut ska i första hand Riksbyggen Dag och Natt på 0771-860860 kontaktas. Nycklar till huvudsäkringar och andra utrymmen finns också hos styrelsen, på jourtid kanske de kan hjälpa dig. Om Securitas måste komma så får du som lägenhetsinnehavare betala för det. Kontakta elektriker om problemet återkommer.

### **6b. Ventilation och felanmälan**

Om ventilationen har stannat kontakta i första hand Riksbyggen Dag och Natt på 0771-860860 kontaktas. Nycklar till huvudsäkringar och andra utrymmen finns också hos styrelsen, på jourtid kanske de kan hjälpa dig. Om Securitas måste komma så får föreningen betala för det.

## **7. Användning av balkonger och altaner**

Balkonger/uteplatser är till för normalt bruk. De får inte användas som extra förråd av eller permanent förvaring av föremål som inte hör till normal balkongmöblering. Av hänsyn till grannar och andra intillboende är det inte tillåtet med skakning av mattor, sängkläder och liknande.

### **7a. Grillning på balkonger och altaner**

Grillning på balkonger är förbjudet, om inte närboende och grannar har gett sitt samtycke. Kontrollera efteråt hur de upplevde det. Om du grillar nere på gården så håll koll på vart din rök och ditt matos tar vägen, så att de inte besvärar någon annan. Tänk på brandsäkerheten.

### **7b. Ansvar för balkonger och altaner**

Se till att balkongdörr/altandörr/inglasning är ordentligt stängd för att undvika skador samt för att förhindra intrång i fastigheten. Skötsel och underhåll av inglasning är bostadsrättsinnehavarens ansvar. Om en glasruta går sönder, kontakta styrelsen, vid oaktsamhet är du betalningsskyldig. Vinterlisterna är bostadsrättsinnehavarens ansvar, vid skada eller förlust ersätts de inte av föreningen. De tillhör lägenheten och ska följa med vid försäljning.

## **8. 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.

## **9. Tvättstugor**

Föreningen har totalt 3 stycken tvättstugor, belägna i ingång 26, 28 och 46. Bokningspärmar och särskilda ordningsregler finns i tvättstugorna. Mattor och andra tyngre textilier får inte tvättas i föreningens tvättstugor.

## **10. Cyklar, mopeder, motorcyklar och andra fordon**

De fordon som inte används regelbundet ska tas bort från cykelparkeringarna och kan med fördel långtidsparkeras i cykelförrådet. Mopeder och andra motorfordon som förvaras i cykelförrådet får inte läcka bensin eller olja, de kommer i så fall att forslas bort.

## **11. Parkeringar**

Parkera enbart på markerade p-platser, gästparkeringarna får inte nyttjas av boende i föreningen. Boendes tjänstebilar får inte parkera på gästparkeringarna. Det är förbjudet att lämna motorvärmarkablar i uttagen.

## **12. Sopor**

Sopor ska sorteras enligt anvisningar i soprummen. Grovsopor bör lämnas på en återvinningscentral (lämpligtvis Gimonäs ÅVC).

## **13. Trapphus och vindsförråd**

Ingenting (skor, leksaker, barnvagnar, möbler, cyklar etc.) får placeras eller förvaras i trapphus eller förrådsgångar. Saker som påträffas i trapphus eller utanför förråden kommer att forslas bort.

## **14. Parabolantenn**

Den som vill sätta upp en parabolantenn ska ansöka om tillstånd för detta hos styrelsen.

## **15. Husdjur**

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

## **16. Andrahandsuthyrning**

Uthyrning i andra hand är ibland tillåtet under en begränsad tid men kräver styrelsens godkännande. Styrelsen godkänner som regel andrahandsuthyrningar i 6 månader om bostadsrättsinnehavaren har goda skäl. Vid särskilt goda skäl kan ytterligare en period beviljas.

### **16a. Ansökan om andrahandsuthyrning**

Ansökan ska ske i god tid skriftligen genom att maila [info@kruthornet.com](mailto:info@kruthornet.com) eller lägga en lapp i föreningens gröna brevlåda i ingång 24. Av ansökan ska framgå bostadsrättsinnehavare, tänkt hyresgäst med personnummer, lägenhetsnummer, uthyrningens längd, anledning till uthyrningen, telefonnummer, adresser, e-postadresser samt vart hyresaviser skall skickas. Är lägenheten pantsatt (om du har lån på lägenheten) ska du ha pantgivarens tillåtelse till uthyrning. Styrelsen skickar sitt beslut till bostadsrättsinnehavaren. Det är bostadsrättsinnehavare skyldighet att påpeka utebliven bekräftelse.

## **17. Lägenhetsunderhåll**

Bostadsrättsinnehavare ansvarar för att underhålla bostadsrätten enligt bostadsrättsföreningens stadgar. Om något går sönder måste du se till att det repareras.

### **17a. Våtutrymmen**

Normalt underhåll av våtutrymmen är upp till 10 års livsläng på målade ytor och väv, 10-15 års livslängd för våtrumstapet, 25-30 år för tätskikt bakom kakel och klinker samt plastmatta. Det innebär att de lägenheter som inte har renoverat våtutrymmet sedan husen byggdes snarast bör göra det. Annars uppfyller man inte stadgarnas krav på att bostadsrätten ska vara normalt underhållen.

### **17b. Försäkringar**

Bostadsrättsinnehavare bör ha en egen hemförsäkring. Föreningen har en försäkring för fastigheten och har ett kollektivt bostadsrättstillägg hos Länsförsäkringar. Föreningens försäkringar är endast komplement till din egen hemförsäkring som du själv skaffar.

### **17c. Förändringar i lägenheten**

Mindre förändringar och renoveringar får göras i lägenheten (tapeter, golv, skåp, vitvaror etc.). Förändringar som innebär ingrepp i vatten, ventilation, uppvärmning och avlopp kräver alltid tillstånd av styrelsen. Vid borring i köksvägg eller våtrumsvägg ska styrelsen först meddelas. De åtgärder bostadsrättshavaren vidtar i lägenheten ska utföras fackmannamässigt. Åtgärder i spärnskikt ska genomföras av certifierad hantverkare, då får du en garanti och ett kvalitetscertifikat som visar att arbetet är korrekt utfört.

### **17d. Förändring i balkong, altan eller inglasning**

Det är förbjudet att borra, spika eller på annat sätt göra åverkan på fasaden, balkonger, altaner och inglasningens alla delar.

### **17e. Buller vid renovering**

Tänk på att ta hänsyn till de omkringboende när du utför störande arbeten i lägenheten. Dessa bör i första hand utföras samlat under så kort tid som möjligt och utföras under dagtid. Vid renovering som riskerar att störa grannarna, ska övriga boende i hela huset, i god tid, underrättas om vilket datum och vilken tid störningen kommer att äga rum. Detta ska ske genom meddelande i trapphusen.

### **17f. Spiskåpor, fläkt och ventilation**

Spiskåporna är en viktig del av husens ventilationssystem. Spiskåpan får inte vara försedd med fläkt. Ventilationsdon får ej ändras, bytas ut eller tas bort. Kostnader för att återställa detta och justera in luftflöden på nytt kommer att debiteras bostadsrättsinnehavaren.

### **18. Flytt**

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.