

Välkommen till bostadsrättsföreningen Kinnekulle



Ordningsregler
och stadgar
Maj 2020

Välkommen till bostadsrättsföreningen Kinnekulle

Styrelsen för Brf Kinnekulle vill på föreningens vägnar hälsa dig varmt välkommen som medlem och bostadsrättshavare i vår förening.

Här följer lite information som kan underlätta ditt boende hos oss.

Bakgrund och historia

Sedan 28 februari 1997 äger Brf Kinnekulle fastigheten Bagaregården 8:13.

Innan dess ägde Bostads AB Poseidon fastigheten och upplät denna till Kinnekulle Ekonomisk förening, som i sin tur upplät lägenheterna med kooperativ hyresrätt till de boende. Denna form av boende var en försöksverksamhet och Kinnekulle Ekonomisk förening var ett av flera pilotprojekt. Den ekonomiska föreningen bildades i slutet av 1989, och från 1 april 1990 till 28 februari 1997 hyrde den fastigheten Bagaregården 8:13. Den kooperativa hyresrätten innebar att hyresgästerna betalade en insats när de flyttade in, som de sedan fick tillbaka när de flyttade. Då det inte verkade finnas någon framtid för den formen av boende tog föreningens medlemmar beslutet att köpa fastigheten av Poseidon och omvandla boendeformen till bostadsrätt.

Gamla anor

Redan 25 februari 1919 startar historien om vår fastighet. Då registrerades nämligen ”Ritning till nybyggnad å tomt No 9 i 8:de roten i Göteborg”. Denna ritning finns arkiverad på Stadsmuseet. Ritningen berör den del av fastigheten som idag har adress Härlandavägen 10. Fastigheten har klassats som rikshistoriskt värdefull miljö av Riksantikvarieämbetet.

Renovering

I samband med bildandet av Kinnekulle Ekonomisk förening 1989 gjordes en mycket omfattande renovering och ombyggnad av fastigheten. Denna genomfördes av F. O. Petterson & Söner Byggnads AB. Efter renoveringen och ombyggnaden omfattade fastigheten 76 lägenheter och 5 lokaler. Det fanns lägenheter om 1 till 5 rum och kök.

Renoveringen 1990 genomfördes i samarbete med Historiska museet. Sedan den stora renoveringen avslutades 1990 har fastighetens yttre skick och gemensamma ytor underhållits enligt föreningens underhållsplan. Enskilda medlemmar har gjort vissa ombyggnationer och flera lägenheter har byggts om till etagelägenheter. Detta har resulterat i att det finns fler större lägenheter i fastigheten idag än vid bildandet av föreningen. Under 2013 ombildades de flesta av fastighetens hyresrätter till bostadsrätter. Vid ingången av 2019 fanns det i fastigheten 79 bostadsrätter, 1 hyresrätt, 1 lokal samt 1 föreningslokal.

Styrelsen

Styrelsen för Brf Kinnekulle består normalt av 7 ledamöter. Lista över dessa finns uppsatt i varje trappuppgång. Styrelsen sammanträder normalt kl.18.30, andra tisdagen i varje månad i föreningslokalen på Viloplatsen 4O (uppehåll i juli).

Informationsblad från styrelsemötena skickas med e-post till de som önskar samt anslås i varje trappuppgång.

Vid kontakt med styrelsen används med fördel följande e-postadress: brf_kinnekulle@hotmail.com.

I varje port finns också anslaget styrelsemedlemmarnas namn och telefonnummer.

Alla ärenden och felanmälningar ska gå genom styrelsen.

Kontakta alltid styrelsen inför eventuell renovering av lägenheten.

Gården

Vår gård är till för samvaro och lek. Alla boende har ett gemensamt ansvar för trivsel och skötsel. De soffor och bord som står ute under sommarhalvåret är till för alla boende. För största möjliga tillgång ska borden inte reserveras för lång tid i förväg. Det finns även extra bord och stolar att låna vid behov. Dessutom har föreningen ett partytält. Allt detta bokas vid lån på lista i källaren 4 N. Efter avslutad fest eller bjudning ska gården lämnas städad och möblerna placeras tillbaka.

På gården finns buskar och träd samt planteringar. Man får inte ta bort befintliga buskar och blommor i rabatterna utan att kontakta styrelsen först. Inte heller plocka blommor ur de gemensamma rabatterna eller bryta kvistar av träd och buskar. På gården finns ett antal bärbuskar och fruktträd. Plocka gärna av bär och frukt!

Var och en får plantera blommor i de rabatter som finns i anslutning till trappuppgångarna, eller i krukor som placeras utanför trappuppgångarna, dock inte giftiga växter. De trappuppgångar som har en plantering utanför dörren ansvarar för att planteringen sköts om och ser trevlig ut. Se till att barn inte klättrar i träden, på cykelhusen och på piskställningen. Förutom att husen och träden skadas är den främsta orsaken att barnen kan komma till skada.

Grillning

Det är tillåtet att grilla på gården men man måste tänka på följande och på att grilla säkert:

- Använd varken låga grillar eller engångsgrillar på gräsmattan.
- Håll uppsikt över grillen så länge den är varm.
- Låt inte barn sköta eller vakta grillen.
- Den utbrunna askan ska slängas i påsar och bland restavfall.
- Lämna inte tändvätska, tändstickor, flaskor, glas, knivar, plastpåsar och andra saker som kan vara farliga för barn oövakade på gården.
- Ta in grillen när den har svalnat och inte används.

Leksaker

Det är varje förälders ansvar att plocka in leksakerna efter sina barn. När de inte leks med kan de förvaras i leksakslådan vid sandlådan. Trasiga leksaker skall slängas.

Brandsäkerhet i flerfamiljshus

Räddningstjänsten har gjort inspektioner hos oss vid flera tillfällen, senast under hösten 2018. Vi har skärpt våra regler och rutiner så att dessa stämmer överens med räddningstjänstens krav.

Det finns brandvarnare på samtliga våningsplan samt brandsläckare på mellanplan i alla uppgångar. Vindar och källare är utrustade med utrymningsskyltar och nödljus som aktiveras vid strömavbrott.

Huvudregeln är att alla boende i brf Kinnekulle förvarar sina ägodelar i sin lägenhet eller i sina förråd. Gemensamma utrymmen får inte användas som förråd av bostadsrättshavare. Detta gäller både i huset och på gården. Ingenting får förvaras (eller ställas för kortare tid) i trappuppgång, källargång eller vindutrymme. Dörrmatta får finnas utanför lägenhet samt liten blomma i fönster i trappuppgång.

Brandfarliga varor, tex bensin och gasolflaskor, får inte förvaras i vindförråd eller källarförråd. Det är att utsätta sin familj och sina grannar för fara om inte regler för brandsäkerhet följs. Dessutom har vår fastighet ett kulturvärde som inte går att ersätta.

Trappstädning

De boende ansvarar själva för städningen av trapphus, gemensamma utrymmen samt gården. Städningen av trapphus och gemensamma utrymmen sker enligt ett på förhand uppgjort schema. I varje trappuppgång skall det finnas ett trapphusombud som ansvarar för att det finns städutrustning samt för det städschema som gäller just dig. Hör med dina grannar om vem som är ombud i just din uppgång. Trapphusombudet har en nyckel som ger tillgång till förrådet i källaren på Viloplatsen 4 P, där det finns säckar, borstar, rengöringsmedel och diverse annan utrustning. Byt vecka med någon granne om du får förhinder att städa din vecka.

Gårdsstädning

Vi har gemensam gårdsstädning en gång på våren och en gång på hösten. Om man inte kan delta förväntas man själv ta kontakt med styrelsen och meddela detta, samt åta sig ett uppdrag som helst utförs före den gemensamma städdagen.

Vid städtillfällena sker reparation av gårdens detaljer till exempel staket och utemöbler och diverse trädgårdsarbete utförs. På våren tar man ut trädgårdsmöblerna och på hösten sätter man in dem. Vad som behöver göras i övrigt avgörs från gång till gång.

Till varje vår - och höststädning beställer föreningen en container. Efter avslutad gårdsstädning och i mån av plats kan man passa på att slänga privata prylar.

Gräsklippning

Vi sköter själva om klippning av gräsmattorna inne på gården och ut mot Härlandavägen. Gräsklippare och bensin finns i återvinningsrummet. Gräset ska klippas en gång i veckan under växtperioden. Gräsklippningsschema finns på föreningens hemsida och sätts även upp i återvinningsrummet. Byt vecka med någon granne om du får förhinder att klippa. Tycker man att gräset ser för långt ut ändå, är det fritt fram att greppa gräsklipparen och göra något åt saken. Det är också välkommet att rensa rabatter och ta bort gräs mellan stenarna när detta ser ut att behövas.

Flaggning

Föreningen har en vimpel hissad i flaggstången året runt. Dessutom finns två flaggor, varav en regnbågsflagga. Dessa förvaras i en påse i återvinningsrummet då de inte används. Där kan medlemmar hämta flaggan och hissa när man så önskar. Tänk på att ta ned den igen samma dag och att hissa vimpeln igen. Under West Pride brukar vi hissa HBTQ-flaggan.

Föreningslokal

Föreningen har en föreningslokal, på Viloplatsen 4O. Denna kan lånas på dagtid och kvällar, samt bokas för övernattnig. Bokning av övernattnig går före bokning av lokalen på dagtid.

Bokningslista finns i uppgång 4O.

Nyckel och kvittenslapp finns att hämta hos varje styrelsemedlem. Tänk på att hämta nyckel i god tid!

Det finns två övernattningsrum som kan bokas oberoende av varandra. Det finns tre sängplatser, två handfat samt dusch i varje rum. Toalett och kök är gemensamt. Vill man låna föreningslokalen för att ha fest måste man ta hänsyn till de som bor bredvid och ovanför. Föreningslokalen ska lämnas städad och i god ordning. Om något går sönder ska det ersättas.

Fastighetsskötare

Styrelsens ledamöter ansvarar veckovis för kontroll av fastigheten, se schema i trappuppgången. Veckoansvarig tar hand om problem som uppstår i gemensamma utrymmen. Det är viktigt att anmäla exempelvis läckor på vinden, trasiga lampor, trasig utrustning i tvättstugorna, tröga dörrar och krångliga portlås så fort som möjligt. Fastighetsskötare finns men kan endast kontaktas av styrelsen. Vid akuta problem kontakta veckoansvarig i styrelsen. Om denne inte går att nå, kontakta någon annan person i styrelsen. Ärenden som inte är akuta kan skickas till föreningens e-post: brf_kinneulle@hotmail.com eller läggas i brevlådan till föreningslokalen i 4O. Brevlådorna töms en gång i veckan. Ange vem som gör anmälan, namn, lägenhetsnummer och telefonnummer samt beskriv felet så noggrant som möjligt.

Återvinningsrum

För vår gemensamma trevnad och hänsyn till miljön, ber vi alla om noggrannhet vid sortering av sopor. Se anslag över respektive kärl.

Övrigt

Att bo i en bostadsrätt innebär att man tar avsevärt mycket större ansvar för sitt boende än som boende i hyresrätt. Bostadsrättshavaren skall vara väl förtrogen med föreningens stadgar och ordningsregler. För att hålla våra boendekostnader låga och för att hålla fastigheten och gården i fint skick måste vi alla hjälpas åt. Detta gör vi genom att städa, underhålla och vara aktsamma om allt som är gemensamt.

Föreningen har två parkeringsplatser som kan hyras på årsbasis fr o m 1 maj. De lottas ut till medlemmar som har anmält intresse till styrelsen. Information om denna anmälan kommer via informationsblad varje vår.

Ordningsregler för bostadsrättsföreningen Kinnekulle

Det här bör du veta om föreningens ordningsregler.

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.

Att bo i en bostadsrätt innebär ett gemensamt ansvar för att det är ordning och reda både i och utanför fastigheten. Alla är skyldiga att rätta sig efter de ordningsregler som gäller för föreningen och som finns samlade här. 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?

Ordningsreglerna gäller inte bara dig som bostadsrättshavare. Även familjemedlemmar omfattas, liksom gäster, inneboende eller hantverkare som utför arbete åt dig i lägenheten. Ordningsreglerna gäller också för andrahandshyresgäster. Om föreningen har egna hyresgäster gäller reglerna även för dem.

Vad händer om reglerna inte följs?

Om ordningsreglerna inte följs kan styrelsen i allvarigare fall ifrågasätta om du skall få bo kvar. Förseelser som är av liten betydelse för föreningen och övriga medlemmar skall inte leda till uppsägning. Först måste styrelsen dock anmana den som bryter mot reglerna att följa dessa. Därefter, och om medlemmen eller hyresgästen trots anmaningen inte följer reglerna, kan det bli fråga om uppsägning.

Har du frågor?

Har du funderingar över något som tas upp i dessa regler är du alltid välkommen att kontakta styrelsen.

1. Om allmän aktsamhet

- a. Tänk på att vara rädd om och väl vårda föreningens egendom. Kostnader för underhåll och reparationer betalas av alla gemensamt.
- b. Om akut skada inträffar i huset ta i första hand kontakt med någon i styrelsen enligt anslag i samtliga portuppgångar.

2. Om säkerhet

- a. Kontrollera att ytterporten i fastigheten går i lås efter in- och utpassering.
- b. Släpp inte in någon okänd person i fastigheten. Var särskilt vaksam när du öppnar via porttelefonen.
- c. Lämna inte vinds- eller källardörrar olåsta.
- d. Var försiktig med eld.
- e. Din lägenhet bör vara utrustad med brandvarnare.
- f. Meddela grannar eller styrelsen om du är bortrest under en längre tid.
- g. Trapphus, vinds- och källargångar skall ur brandsäkerhetssynpunkt hållas helt fria.

3. Om gemensamma kostnader

- a. Var varsam vid varmvattenförbrukning och lämna inte vatten rinnande i onödan. Var också sparsam med el i fastighetens gemensamma utrymmen. Byt kranpackning när vatten står och droppar. Kostnader för vatten och el betalas av alla bostadsrättshavare gemensamt.

4. Balkonger

Balkonger får inte användas för:

- a. permanent förvaring av föremål som inte hör till normal balkongmöblering
- b. skakning av mattor, sängkläder med mera
- c. grillning

Placera helst blomlådor innanför balkongräcket.

Se till att balkongdörr är ordentligt stängd för att undvika att vatten tränger in vid kraftig nederbörd och/ eller snösmältning. Balkong tillhörande lägenhet skall hållas fri från snö i mesta möjliga mån för att undvika påverkan på balkongdörr.

5. Mattpiskning

Det finns piskställning på gården för piskning av mattor, sängkläder med mera.

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. Tvättstuga

Föreningen har totalt åtta tvättstugor. Bokningsschema och särskilda ordningsregler finns anslagna i tvättstugorna. Tvättstugor städas efter användning av medlem.

Obs! Mattor får inte tvättas i tvättmaskiner avsedda för hushållstvätt. Mattor tvättas i grovtvättmaskin belägen i stortvättstugan 4 P.

Stortvättstugan kan brukas av alla boende i föreningen.

8. Motorcyklar, cyklar, mopeder, barnvagnar

- a. Motorcyklar är förbjudna inne på gården på grund av riskerna för småbarn. Motorcyklar hänvisas till gatan.
- b. Cyklar skall förvaras i cykelrum i källaren, i cykelhusen på gården eller i cykelställen.
- c. Mopeder skall förvaras i cykelhusen
- d. Barnvagnar skall förvaras i barnvagnshuset eller i källarförråd.
- e. Ingen parkering får ske i portgångarna.

9. Gården

Gården är allas ansvar.

- a. Vid användande av gemensam egendom på gården skall man se till att lämna den i gott skick.
- b. Gården får användas för privata arrangemang. Glöm inte att i förväg informera grannarna.
- c. Gräsklippning skall utföras av varje medlem enligt gräsklippningsschema fastställt av styrelsen.
- d. Marschaller skall placeras så att de inte ger upphov till brand eller skador på fasad och människor. Tag själv bort utbrunna marschallburkar och rengör eventuella stearin- och sotfläckar.
- e. Organiserat bollspel är ej tillåtet på gården, ej heller lek i rabatter och planteringar.
- f. Föräldrar ansvarar för att barnens leksaker, cyklar med mera samlas ihop efter dagens slut.
- g. Föräldrar skall iaktta vaksamhet så att barnens lek inte skadar träd, växter, gemensamlekutrustning, trädgårdsmöbler eller annat som hör till fastigheten.
- h. Det är förbjudet att slänga fimpar eller snus på föreningens ytor.

10. Avfallshantering

- a. Föreningen källsorterar komposterbart avfall. Vänligen respektera indelningsordningen av miljöhänsyn. Komposterbart material försluts i för ändamålet avsedd påse (hämtas i återvinningsrummet) och slängs i sopnedkast markerat för komposterbart avfall. Restavfall/hushållssopor sorteras för sig och slängs i markerat sopnedkast. Lägenhetsnyckeln fungerar till båda sopnedkasterna som finns i porten mot Viloplatsen
- b. Se till att påsarna är väl förslutna så att inte matrester sprids i soptrumman och i soprummet. Pressa inte ner överfulla påsar då dessa lätt fastnar i trumman. Lägg inte vassa föremål i soppåsen då någon kan komma till skada. Ställ inga sopor i portgångarna.
- c. Återvinningsrummet
 - i. Det finns kärl för tidningar, plast, glödlampor, batterier, wellpapp, pappersförpackningar, brännbart, metall och glas. Kartonger och övrigt emballage skall vikas ihop eller tas isär för att spara utrymme.
 - ii. Färgburkar och andra kemiska produkter får inte lämnas i grovsoprummet utan skall lämnas på närmaste miljöstation.
 - iii. Kärlen får inte fyllas över kanten. Matvaror får inte slängas i grovsoprummet.
 - iv. Var noga med sorteringen! Föreningen betalar för varje tömning.
 - v. Vid ombyggnad av lägenheten måste lägenhetsinnehavaren själv frakta bort överblivet material.
 - vi. Enligt lag skall el- och elektronikavfall samlas in särskilt och får därför inte lämnas i grovsoporna. Du ansvarar själv för att transportera sådant avfall till närmaste miljöstation. Exempel på detta är kyl- och frysskåp, tv-apparater, datorer etc.
 - vii. Ingångarna till återvinningsrummet får under inga omständigheter blockeras!

11. Källare och vind

- a. Personliga tillhörigheter förvaras i därför avsedda förråd. Gångarna skall hållas fria.
- b. Undvik att förvara stödbegärlig egendom på vind och i källare.
- c. Vind och källare, liksom trapphusen, städas av de boende i varje uppgång enligt särskilt schema.

12. Parabolantenn

Det är inte tillåtet att utan styrelsens tillstånd sätta upp parabolantenn eller annan utomhusantenn på fasad eller balkongräcke.

13. Husdjur

Innehavare av husdjur skall övervaka att dessa inte stör eller förorenar i fastigheten. Husdjuren får inte heller rastas på gården.

14. Störningar

För att alla skall trivas är det viktigt att man inte störs av omkringboende. Alla boende är skyldiga att visa hänsyn. Lagen ser strängt på störningar! Den som stör och inte rättar sig efter tillsägelse från styrelsen kan i allvarigare fall bli uppsagd från lägenheten. Skyldigheten gäller i lägenheten men också i gemensamma utrymmen som till exempel trapphus, hobbyrum och tvättstuga.

Reglerna gäller dygnet runt men är extra angelägna att följa vardagar från klockan 22 på kvällen till klockan 7 på morgonen. Man bör därför undvika att köra tvätt- och diskmaskiner under denna tid.

Informera grannarna i god tid om du skall ha fest.

15. Andrahandsuthyrning

Uthyrning i andra hand kräver styrelsens samtycke. Begäran om samtycke skall vara skriftlig och innehålla skälet för begäran, tidsperiod och vem som skall hyra lägenheten. Styrelsen beviljar normalt andrahandsuthyrning endast ett år i taget. Om uthyrningen skall pågå längre tid än två år skall hyresgästen avstå från besittningsskydd. Besittningsskyddet för andrahandshyresgäst avtalas bort genom ansökan till hyresnämnden, som har särskild blankett för detta.

16. Lägenhetsunderhåll

Bostadsrättshavare ansvarar för att underhålla lägenheten. Vad som ingår i lägenheten och skall underhållas framgår av föreningens stadgar. Till lägenheten räknas normalt lägenhetens golv, väggar och tak, inredning i kök och badrum, glas och bågar i fönster samt inner- och ytterdörrar. Om något går sönder måste du se till att det repareras. Det är särskilt viktigt att du har uppsikt över lägenhetens våtutrymmen. Läckageskador kostar stora pengar och leder i allmänhet till stort obehag för den som drabbas. Alla bostadsrättshavare i föreningen skall ha hemförsäkring med bostadsrättstillägg.

17. Förändringar i lägenheten

Mindre förändringar får göras i lägenheten. Du får till exempel lägga nya golv, sätta upp nya skåp, måla och tapetsera eller byta ut vitvaror i köket. Mer omfattande förändringar som att ta ner eller flytta en vägg eller ombyggnation i badrum eller kök skall anmälas till styrelsen och kräver styrelsens godkännande innan utförandet. Ibland kan det också behövas bygganmälan för att utföra vissa åtgärder i lägenheten. Omfattande förändringar skall alltid utföras fackmannamässigt. Byggmaterial eller byggsopor får inte läggas i entré eller trapphus, inte heller på gårdsyta. Vid lägenhetsreovering som medför nedsmutsning av gemensamma ytor, trapphus, entré eller gårdsytor, ansvarar bostadsrättshavaren för städning, Tänk också på att ta hänsyn till de omkringboende när du utför bullerstörande arbeten i lägenheten. Dessa bör i första hand utföras under dagtid.

Obs! Kontakta alltid styrelsen då du tänker byta flätkåpa för att undvika onödiga kostnader. Fastigheten har mekanisk ventilation. Ska du byta flätkåpa är det därför viktigt att du installerar en fläkt som är anpassad för rätt teknik. Fläkten måste ställas in av behörig tekniker så att luftflödet anpassas till fastighetens flöde, flödesprotokoll ska lämnas till styrelsen.

18. Om du tänker flytta

Fråga styrelsen vilka rutiner som gäller vid överlåtelse. Tänk på att den som övertar din lägenhet också skall godkännas som medlem i föreningen innan inflyttning får äga rum. Tag därför reda på vad som krävs för att få medlemskap. Tillsammans med en ansökan om medlemskap skall även ett exemplar av överlåtelseavtalet lämnas till styrelsen. Lämna gärna kvar dessa ordningsregler till den som övertar din lägenhet! Utöver dessa ordningsregler gäller föreningens stadgar.

Dessa ordningsregler har beslutats av styrelsen 2014-09-09 att gälla from 2015-01-01, reviderade 2019-05-07 att gälla fr.o.m. 2019-08-31.