**Föreningsfolder**

Bostadsrättsföreningen Korsnäbben

2022

Ansvarig utgivare: Styrelsen för BRF Korsnäbben

**Föreningsinformation till boende**

Denna föreningsfolder innehåller regler och information om vad som gäller för boende i bostadsrättsföreningen Korsnäbben.

 **Innehåll**

* Introduktion
* Inflyttning
* Altan/Uteplats
* Andrahandsuthyrning
* Avgifter
* Balkong
* Barnvagnar
* Brandskydd
* Cyklar
* Djur
* Entréportar
* Fest
* Förråd
* Förvaltning
* Gemensamma lokaler
* Grillplatser
* Gårdar
* Hemförsäkring
* Hemsida
* Hissar
* Internet
* Nycklar
* Paraboler
* Parkering
* Renovering
* Rökning
* Sopor
* Städning
* Störningar
* TV
* Trapphus
* Utflyttning

**Introduktion**

**Det som styr föreningen**

Föreningens högsta beslutande organ är den årliga föreningsstämman. Där väljer

medlemmarna styrelse, godkänner eller underkänner den avgående styrelsens

förvaltning av fastigheten, både ekonomiskt och på annat sätt samt tar upp andra

viktiga frågor, t ex motioner till stämman.

Som grund för föreningens verksamhet ligger dess stadgar. Dessa styr styrelsens och

även stämmans olika mandat och ansvarsområden. Framför allt reglerar stadgarna

medlemmarnas rättigheter och skyldigheter.

**Styrelsens ansvar**

Styrelsens uppgift är att sköta den löpande förvaltningen av föreningen och att

verkställa de beslut som föreningsstämman fattar. I den löpande förvaltningen ingår

också ordningsfrågor. Det innebär att styrelsen ansvarar för att det råder god ordning,

i enlighet med lagar, föreningens stadgar och fattade beslut, såväl inom fastigheterna som på föreningens mark.

**Medlemmens ansvar**

Alla medlemmar är skyldiga att följa föreningens stadgar och ordningsregler. Att bo i

bostadsrätt innebär ett gemensamt ansvar. Som medlem har man inte bara rätten till

bostad i föreningens fastighet utan även skyldigheter mot övriga medlemmar i

föreningen.

Ordnings- och trivselregler omfattar alla i bostadsrättsinnehavarens hushåll samt

gäster, inneboende och hantverkare som utför arbete i lägenheten. Även hyresgäster

som hyr i andra hand, omfattas av ordnings- och trivselreglerna.

**Medlemskap i föreningen**

Som medlem i föreningen äger man en andel av **föreningens samlade tillgångar och skulder.**Dessutom har man nyttjanderätt till sin lägenhet. Den som äger

lägenheten är bostadsrättsföreningen, det vill säga alla medlemmar i föreningen.

Medlem disponerar dock ”sin” lägenhet själv och ansvarar för dess skötsel gentemot

föreningens övriga medlemmar. Det här är viktigt att känna till t ex vid ombyggnader.

Innan större ombyggnader ska föreningens styrelse informeras.

**Lägenhet köps i befintligt skick**

Samtliga innehavare av bostadsrätt har övertagit bostadsrätt i befintligt skick. Utifrån

detta har alla skyldighet att vårda gemensam egendom på bästa sätt.

**Information till boende**

Via hemsida, mejl, anslagstavlor, informationsbrev och Facebook får boende information om regler, instruktioner och aktuella händelser.

**Altan/Uteplats**

Ombyggnad/tillbyggnad av altaner ska godkännas av styrelsen. Vi eftersträvar ett enhetligt utseende på altaner och därför är det viktigt att känna till reglerna. Det är också viktigt att sköta altanen så att den inte används som förråd eller förvaring av

sopor.

**Innan ombyggnad startar är det viktigt att;**

* Inhämta riktlinjer för ombyggnad som gäller i föreningen
* Informera berörda grannar
* Inhämta el-utsättning genom markeringsförfarande?
* Lämna ritning och beskrivning av bygget inkl. eventuell färgsättning till styrelsen?
* Invänta svar från styrelsen (styrelsen tar upp ärendet på närmast kommande styrelsemöte)

Ombyggnader/tillbyggnader ska alltid utföras fackmässigt. Staket/markis/skiljevägg (spaljé)/altan är inte bygglovspliktiga, medan inglasad uteplats kräver bygglov. Medlemmarna är själva ansvariga för att undersöka om bygglov krävs och ska i så fall inhämta det hos Solna kommun. Ett godkänt bygglov innebär dock ej automatiskt tillstånd från styrelsen.

Samtliga ombyggnader måste underhållas i ett gott skick, d v s medlemmen är underhållsskyldig för sina ombyggnader.

Vid **ombyggnad utan styrelsens godkännande** hålls medlemmen ansvarig för

eventuella skador på fastighet och/eller tomt (exempelvis skador på yttre fasad, elledningsbrott etc).

**Andrahandsuthyrning**

**Du måste alltid kontakta styrelsen före planerad uthyrning.**

Finns ”beaktansvärda skäl” kan lägenheten hyras ut om inte föreningen har anledning att vägra samtycke. Exempel på situationer där uthyrning kan medges är tillfälligt arbete utomlands och studier på annan ort.

Det är inte tillåtet att hyra ut i andra hand utan tillstånd från föreningen. Tillstånd

kan endast erhållas för en bestämd person (andrahandshyresgäst) och för en

begränsad tidsperiod. Ansökan om tillstånd görs hos styrelsen.

Om styrelsen avslår en ansökan kan medlemmen vända sig till hyresnämnden och få

frågan prövad. Erfarenheten visar att hyresnämnden sällan ändrar ett beslut om det

inte är fråga om ”beaktansvärda skäl” i lagens mening.

Om uthyrning sker utan tillstånd från styrelsen kan rätten till bostaden anses förverkad och föreningen kan således säga upp bostadsrättsinnehavaren/ hyresgästen till avflyttning. Detta är också fastställt i föreningens stadgar 30§.

Regler för besittningsskydd gäller även vid godkänd andrahandsuthyrning. Besittningsskydd gäller förhållandet mellan medlemmen och andrahandshyresgästen.

 **Avgifter**

Bostadsrättslagen och hyreslagen är mycket stränga gällande betalningstider av

avgifter och hyra till föreningen.

För att minska risken för enskilt obehag ges här några exempel på vilka generella regler

som gäller alla bostadsrättsföreningar och därför även för BRF Korsnäbben

1. Nyttjanderätten av din lägenhet kan förverkas redan efter en veckas försenad betalning.
2. Från det att föreningens styrelse, via föreningens förvaltare, underrättat dig om

att avgiften/hyran inte är betald har du tre veckor på dig att betala den för at nyttjanderätt inte skall upphöra. Sker detta vid ett enstaka tillfälle påverkas inte medlemskapet. Skulle det upprepas att betalning är mer än en vecka för sen, men inom de tre veckorna, kan din nyttjanderätt ändå förverkas.

1. Om du på grund av t ex sjukdom eller en utan egen förskyllan förlängd utlandsvistelse, inte kunnat betala din avgift i tid, kontakta styrelsen så hjälper de till.
2. Redan två veckor efter försenad betalning av månadsavgift har föreningens styrelse skyldighet enligt bostadsrättslagen, att till den som innehar en pant i din lägenhet – bank eller någon annan – meddela att avgift inte är betald. Det här kan leda till att dina lån sägs upp. Gör inte styrelsen detta, går föreningen miste om sin prioritet på fordran som Bostadsrättslagen gett föreningen. Detta medför skada för alla medlemmar och hyresgäster i Korsnäbben.

**Balkonger**

För eventuell inglasning av balkong, kontakta styrelsen för anvisningar, du måste också söka bygglov hos kommunen för inglasning.

* Utanpåhängande blomlådor är inte tillåtna.
* Vattna inte växter så mycket att vatten rinner ner till grannen.
* Skaka inte mattor, filtar m.m. från balkong eller fönster.
* Att grilla med kolgrill på balkong eller uteplats är förbjudet då det innebär brandrisk. Om hänsyn tas till grannar får man använda el- eller gasolgrill.
* Paraboler får **inte** fästas på balkongräcken då risk finns att de kan falla ner.

**Barnvagnar och cyklar**

Det finns barnvagns- och cykel förråd i föreningen. Dessa ska användas endast för cyklar och barnvagnar. Tänk på att hålla god ordning så att det är enkelt att ta ut/ställa in cyklar och barnvagnen. Barnvagnar som inte används regelbundet förvaras helst i eget källarförråd p.g.a. begränsat utrymme i barnvagnsrummen. Det finns även plats för att låsa cyklar utomhus.

 **Brandskydd**

**Obs! Barnvagnar får inte ställas i trapphusets entré eller på våningsplan.**

 **Cyklar får inte ställas i trapphusets entré eller på våningsplan.**

**Brandmyndighetens regler gäller att framkomlighet måste råda vid händelse av brand.**

**Minst en brandvarnare i bostaden.**

Varje lägenhet skall vara utrustad med minst en fungerande brandvarnare. Det är varje bostadsrättsinnehavares ansvar. Att inte ha en fungerande brandvarnare i lägenheten är att utsätta sig själv och övriga boenden för fara.

**Kontrollera batterier och funktion regelbundet!**

Ett bra komplement till brandvarnare är en brandfilt och en pulversläckare. Myndigheten för Samhällsskydd och Beredskap (MBS) rekommenderar en 6 kilos pulversläckare för hemmabruk.

**Trapphus och uteplatser är inte förråd**

För att hålla utrymningsvägarna fria, är det **absolut förbjudet** att placera barnvagnar,

cyklar, dörrmattor, skor, leksaker, sopor och andra föremål i trapphusen. I våra fastigheter fungerar trapphusens fönster som rökluckor och får inte blockeras.

I vissa fall kan uteplats/balkong behöva användas som utrymningsväg eller för att

brandförsvaret ska kunna komma in i bostaden. Därför ska där enbart förvaras

föremål som hör till normal möblering och **inte** fungera som förråd eller förvaring av

skräp.

**Djur**

Djur får inte förorena på föreningens mark. Plocka alltid upp efter husdjur. Det är

förbjudet att mata fåglar från uteplats/balkong då det också kan locka råttor till området. Det är även förbjudet att mata fåglar på föreningens mark.

**För ormar krävs alltid tillstånd från styrelsen och kommunen.**

**Entré-/ytterportar**

Se till att alla yttre portar hålls stängda, både dag- och nattetid. Det förhindrar att

obehöriga tar sig in i fastigheten och minskar risk för inbrott och skadegörelse.

 **Obs!** Föräldrar ansvarar för att barn inte tar sig in i källargångar och

cykel-/barnvagnsförråd. Dessa utrymmen är inte en lekplats och dessutom finns risk

att barn skadas.

**Felanmälan**

Felanmälan görs till föreningens förvaltare under ordinarie arbetstid. (Information

finns i trapphusets entré samt på hemsidan). På kvällar, nätter och helger får felanmälan bara göras om det är akut. Kostnader kan komma att debiteras i enlighet med gränsdragningslistan.

 **Obs!** Kostnader för ”onödiga” utryckningar kan enligt styrelsens beslut drabba

enskild boende, t ex om man inte själv rensat avlopp och golvbrunnar för att undvika

stopp.

**Fest**

Generellt gäller att en fest inte ska störa grannar. Boende som planerar fest i egen

lägenhet eller föreningslokal ska sätta upp ett anslag i entrén några dagar innan med

information om namn och telefonnummer.

**Förråd**

Det förråd som tillhör varje lägenhet är avsett endast för förvaring, d v s det är ingen arbetsbod. Det är inte tillåtet att placera skräp, möbler med mera utanför källarförrådet, inte ens för tillfällig förvaring i väntan på bortforsling. Ett källarförråd har samma

numrering som lägenheten.

 **Obs!** Det är absolut förbjudet att förvara brandfarlig vätska och gasflaskor i källarförrådet.

**Förvaltning**

Föreningen har Storholmen som fastighetsförvaltare. Förutom att de utför service och löpande underhåll på fastigheten så kan man som medlem också anlita dem för arbeten som faller på medlemmens ansvar och som då naturligtvis även betalas av den beställande medlemmen. Information om Storholmen inklusive telefon finner du på anslagstavlan i entrén.

Föreningen har Fastum som ekonomisk förvaltare och som bl.a administrerar våra avgifter, vid frågor om avgiften och om ni vill ha E-faktura eller avgiften på autogiro så kontakter ni Fastum

**Gemensamhetslokal**

Föreningen har en gemensam lokal.

**Övernattningslägenheten** har ingång på baksidan vid ingången till Armégatan 25.

Lokalen är för uthyrning till boende i föreningen. För vår gemensamma lokal gäller

att den som hyr **måste ha fyllt 18 år.** Regler för uthyrning finns på föreningens hemsida.

Du bokar via www.korsnabben.se och lösenordet är granbacka01

**Grillplats**

Föreningen har en grillplats på baksidan.

Boende håller själva med eventuell egen grill, grillkol, tändredskap och utrustning för rengöring.

* Det är förbjudet att grilla efter klockan 22:00.
* Grillkolsrester läggs i hushållssoporna. Viktigt! Se till att det inte finns någon glöd kvar samt att grillen är helt avsvalnad. Tänk på säkerhet och brandrisken!
* Matrester och liknande kastas i sopnedkastet, ej i föreningens skräpkorgar.
* Ingen bokningslista finns.

**Gård**

Det är alla boendes ansvar att hålla gården ren från skräp samt att inte skada den

utrustning som finns. På gårdarna finns flera skräpkorgar med tillhörande

askkoppar.

Gräsklippning och snöröjning ingår i avtal med föreningens leverantörer. Två

gånger per år anordnar normalt föreningen gårdsstädning som alla boende förväntas delta i.

I föreningen finns även en aktiv trädgårdsgrupp som består av ett antal ideella medlemmar. Är du intresserad av att hjälpa till kan du kontakta föreningen på korsnabben@korsnabben.se.

**Hemförsäkring**Det är viktigt och tillrådligt att **alla** boende har en hemförsäkring. Bostadsrättsinnehavare ska också ha bostadsrättstillägg till sin hemförsäkring. Bostadsrättsföreningen står EJ för bostadsrättstillägg.

Föreningen har fastighetsförsäkring i Moderna

**Hemsida**

På hemsidan [www.korsnabben.se](http://www.korsnabben.se) hittar du mer information som rör ditt boende.

Under rubriken ”För medlemmar” finns information avsedd bara för de boende. Där kan du också boka övernattningslägenheten som medlemmar har möjlighet att nyttja.
Lösenord: granbacka01

Sök gärna medlemskap i föreningens Facebookgrupp där information också delges.

**Hiss**

Det är viktigt för alla att hissen fungerar som den ska. Låt aldrig barnen leka i hissen.

Anmäl alltid hissfel så fort du upptäcker det. Kontaktinformation finns på anslagstavla i trapphuset och i hissen.

**Obs!** Innan du ringer felanmälan kan du själv vara uppmärksam på om grus eller

liknande hamnat i skenorna under hissdörren som medför att dörren inte stänger

ordentligt. Se alltså till att dörren stängs. Även om du själv kan gå i trapporna så finns

boende som har barnvagnar eller är rörelsehindrade. **Använd inte hiss vid brand.**

**Internet**

Föreningen har låtit installera bredband till alla lägenheter. Hastigheten är 500-1000 mbit/s och varje lägenhet får en fast IP-adress. Se <http://www.ownit.se/>för mer information om bredbandet.

**Nycklar**

Lägenhetsdörren är bostadsrättsinnehavarens ansvar vilket innebär att det kan ha bytts lås och/eller dörr.

Till källaren där ni har ert förråd, är det samma nyckel som går till soprummen

(hushållsnyckel, märkt HN).

I varje trappuppgång finns ett cykelförråd och här använder ni samma nyckel som till överlåset Till porten kan kod användas alternativt nyckeln till överlåset eller hushållsnyckeln.

**Paraboler**

Boende får själv montera parabol om den inte utgör risk för skada på människor eller

fastighet.

**Riktlinjer för montering:**

* Får endast sättas upp inne på balkong eller altan/uteplats
* Får inte hänga eller sticka ut utanför balkong eller altan/uteplats
* Får inte fästas i fönster, vägg eller fasad
* Får inte innebära risk för olägenhet eller skada för människor eller fastighet

Styrelsen godkänner eventuell uppsättning på balkongens innervägg under

förutsättning att den är fackmässigt gjord och inte skadar fasaden. Därför är det

viktigt att boende kontaktar styrelsen innan montering sker. Skulle olyckan vara

framme ska boende i första hand kontakta styrelsen och i andra hand sitt

försäkringsbolag.

För att boende inte ska drabbas av onödiga kostnader är det viktigt att reglerna följs.

Kontakta styrelsen vid tveksamhet.

**Parkering**

Parkeringsförbud gäller på föreningens mark. I föreningen finns parkeringsplats att hyra – utomhus eller i garage. Det finns även platser i garaget med laddmöjlighet. Den som har behov av plats med laddmöjlighet anmäler till styrelsen. Platserna har samma månadskostnad som övriga platser. Laddning betalas separat för varje laddningstillfälle via en app till telefonen.

 I garaget finns även två platser för MC. Alla p-platser har egen kö.

Anmälan sker via mail till korsnabben@korsnabben.se du är intresserad av en parkeringsplats och notera om ev laddningsmöjlighet.

Läs mer på vår hemsida.

Tänk på att parkeringarna både utomhus och inomhus är avsedda för parkering av motorfordon och inte får användas för andra ändamål, t ex som förråd.

**Renovering**

Renovering av bostad får ske om det inte väsentligt påverkar lägenhetens funktion

eller medför skador på fastigheten. Det är förbjudet att göra hål/skruva i fastighetens yttre fasad.

När el och vatten, bärande vägg påverkas eller vid väsentlig förändring av lägenheten som exempelvis förändring av planlösningen **måste** en anmälan lämnas in till styrelsen. Detta görs genom renoveringsregistret som handläggs av vår fastighetsförvaltare Storholmen.

Mer information om renovering och blanketter för anmälan finns på föreningens hemsida. Under rubriken ”Brf Korsnäbben” och därefter ”Ansökningar och tillstånd”

Meddela via e-post korsnabben@korsnabben.se

För att alla ska trivas är det viktigt att inte störa varandra. Det innebär att en ombyggnation i lägenheten får pågå på följande tider:

* Måndag – fredag klockan 08-20
* Lördag och söndag klockan 09-17

Mindre jobb som man själv utför i lägenheten och som innebär att det inte hamras,

sågas eller borras i vägg, tak eller golv, får pågå:

* Alla dagar mellan klockan 07 – 21.

**Tänk på att golv, tak och väggar delas med andra boende. Sätt därför upp information i trapphusets entréplan att renovering pågår och hur länge den beräknas pågå.**

**VIKTIGT!** Det är inte tillåtet att installera **motordriven** köksfläkt som sammankopplas med det centrala ventilationssystemet. Då förändras hela luftflödet i fastigheten som gör att det kan vina i lufttrummorna samt att matos och röklukt sprids till grannarna. **Kontakta styrelsen om du har frågor**.

**Rökning**

Det är förbjudet att röka i fastighetens samtliga gemensamma utrymmen, övernattningslägenheten och allmänna utrymmen (trapphus, hiss, källare och garage).

**Det är förbjudet att slänga fimpar inom föreningens område, vilket även innebär förbud mot att slänga fimpar från balkongen. Detta kan innebära brandrisk.**

**Sopor**

**Grovsopor**

Boende ombesörjer själv bortforsling av grovsopor. Dessa får under inga omständigheter lämnas i någon av soprummen.

**Sopsortering**

Du förväntas sortera ditt avfall enligt gällande riktlinjer och i rätt kärl.

**Störningar i allmänhet**

Upplever du att någon av dina grannar inte följer reglerna? Kontakta i första hand

grannen det berör och försök lösa problemet på bästa sätt. Boende som återkommande stör och som efter tillsägelse inte rättar sig efter föreningens regler, rapporteras till störningsjour eller polis. Kostnaden för utryckning av störningsjour belastar den störande.

**Trapphus**

Hjälp till att hålla trapphuset fritt från onödiga föremål. Om trapphuset blockeras försvårar det för brandkår, ambulanspersonal och städpersonal.

Ingen onödig utsmyckning med växter eller parkering av cyklar och barnvagnar får

ske i trapphusen.

I händelse av brand och rökutveckling fungerar trapphusen som evakuering. Brandmyndigheten har stränga regler och missköter vi detta är föreningens styrelse ansvariga.

**Det kan vara du, din familj eller grannen som drabbas om något händer!**

Ställ in cyklar, barnvagnar och annan utrustning i därför avsedda förråd.

Den som inte följer reglerna kommer att orsaka onödiga kostnader för föreningen om vi tvingas plocka bort och hantera sakerna i trapphuset. Enskild person som missbrukar reglerna står för eventuella kostnader.

**Namnskyltning**

När ny boende flyttar in ska namnbyte i entré och på lägenhetsdörr meddelas till

styrelsen som ser till att omskyltning görs. Inga egna, handskrivna namnskyltar

tillåts.

Inga namnskyltar för andrahandsuthyrning får sättas upp. C/o adress gäller.

**TV**

Föreningen är anslutet till Tele2 (tidigare Com Hem) med ett gruppavtal. Som medlem i föreningen har alla lägenheter en gruppavtalsrabatt på 150:- som räknas av då ni tecknar abonnemang med Tele2 och anger att ni bor i Brf Korsnäbben. För att se TV via kabel behöver ni en digital TV-box.

Mer information finner ni på <https://www.tele2.se>

**Utflyttning**

Styrelsen ska alltid kontaktas vid överlåtelse av lägenhet. Den som övertar lägenheten

ska godkännas som medlem i föreningen innan inflyttning får ske.

Läs igenom föreningens stadgar som finns på hemsidan som anger vad som krävs för

medlemskap. Normalt föreligger inga problem vid ägarbyte men det är alltid bra att

vara påläst och känna till reglerna.

Tillsammans med en ansökan om medlemskap ska även ett exemplar av överlåtelseavtalet lämnas till styrelsen som lämnar över till fastighetsförvaltaren.