|  |
| --- |
| **information och regler för medlemmar och boende**  |
| **HSB Bostadsrättsförening Knutsgården i Lund** |
| **Mars 2024** |

Innehåll

[1 allmän information 3](#_Toc103705473)

[2 kontaktpersoner och företrädare 4](#_Toc103705474)

[3 bra att veta – från A till ö 5](#_Toc103705475)

[4 att bo i bostadsrätt 11](#_Toc103705476)

[5 ekonomi och förvaltning 12](#_Toc103705477)

[6 andrahandsupplåtelse 13](#_Toc103705478)

[7 renovering av egen lägenhet 15](#_Toc103705479)

[8 överlåtelse 18](#_Toc103705480)

[9 parkering 19](#_Toc103705481)

[10 sophantering 21](#_Toc103705482)

[11 tvättstuga 22](#_Toc103705483)

[12 takterrasser 23](#_Toc103705484)

[13 hobbyrum 23](#_Toc103705485)

[14 Brandskydd 24](#_Toc103705486)

[15 skyltprogram 26](#_Toc103705487)

[16 Policy gällande bostadsanpassning 26](#_Toc103705488)

1. allmän information

**Bildande och rättslig status** HSB Brf Knutsgården bildades 1959 och omfattar förvaltning av fastigheten Carl Holmberg 1, Lund.

Föreningens organisationsnummer är 745000-2055. Föreningen är en s.k. *äkta* bostadsrättsförening.

**Kort historik** Huset är ritat av arkitekterna Backström & Reinius och färdigställdes 1960. Första inflyttningarna till lägenheterna skedde den 4 december 1960. I föreningen finns 81 lägenheter, ett 15-tal näringsidkare, samt ett större kontor med olika verksamheter inom Lunds kommun, alla upplåtna med bostadsrätt.

Mellan Bantorget i söder och Clemenstorget i norr längs järnvägens östra sträckning i centrala Lund låg sedan 1800-talets mitt bl.a. Carl Holmbergs Mekaniska Verkstad. I slutet av 1940-talet gick denna epok av industrialism i graven och hela fastigheten köptes av HSB. Den södra delen styckades av och fastigheten Carl Holmberg 1 bildades. Det blev så en uppgift för Lunds stad att tillsammans med HSB projektera och bebygga fastigheten för att där lägga grunden till en modern centrumbildning – en levande stad som skulle välkomna resande till Lund.

1. kontaktpersoner och företrädare

**Viktiga kontakter**

* Styrelseordförande: Åke Olson, 0703-924553, akeolson@hotmail.com
* Systemlåsansvarig:
Filip Andersson, fandersson22@gmail.com
* Namnskyltar brevlådor:
Gunnar Bengtsson, gunnar.bengtsson47@gmail.com
* Tvättstugor, sophantering, parkeringstillstånd: Kerstin Jönsson: 046-12 04 30
* Felanmälan: 07:30 – 16:00, helgfri vardag, Tommy Larsen, VFB, tommy.larsen@vfb.to, eller service@vfb.to; undantagsvis tel. 0709-919607
* Jour: endast vid allvarlig skada. L&T, tel. 020-325000, 16.00-07.30; inkl. helger
* Brandskyddsansvarig: Zoltan Blum
	+ 1. **Styrelsen**Styrelsen består från och med 2023-05-31 av följande personer:

 Ordförande Åke Olson
Sekreterare Gunnar Bengtsson
Vice sekreterare Eva Blum
Ledamot Mesut Erkan
Ledamot Zoltan Blum
Ledamot Lars Rosberg HSB-ledamot Magnus Andersson

1. bra att veta – från A till ö

**Adresser** Föreningens hus löper längs Bangatan, Knut den Stores torg och Bytaregatan. Byggnaden har sju ingångar dvs. Bangatan 8, Knut den Stores Torg 1 A – 1 D samt Bytaregatan 7 och 9. Husets bilinfart är belägen på Bytaregatan.

Samtliga adresser har postnummer 222 21 Lund.

Bostadsrättsföreningens postadress är Knut den Stores Torg 1 D, 222 21 Lund.

**Allmänna utrymmen**
Det är inte tillåtet att förvara någon som helst egendom i allmänna utrymmen såsom korridorer, trapphus, källarförrådens korridorer, piskbalkongerna, takterrasserna. Medlemmarna uppmanas att uppmärksamma obehörig närvaro inom byggnaden.

**Aktsamhet**
Entrédörrar samt dörrar till källare, vind eller annat gemensamt utrymme ska alltid hållas låsta, så även bilgrind och gånggrind.

Misstänker du ohyra i lägenheten eller annat utrymme i föreningen måste styrelsen kontaktas omgående eftersom ohyra kan spridas i hela fastigheten och förstöra boendes egendom

**Andrahandsupplåtelse**
För andrahandsupplåtelse tas beslut i varje enskilt fall. Föreningen är restriktiv med att bevilja tillstånd. För ytterligare information, se avsnitt 6.

**Ansvar**Föreningen tar inget ansvar för bilar, cyklar, mopeder, el-cyklar o.d. som är uppställda på gården eller i cykelrummet. Föreningen tar heller inget ansvar för föremål av vad slag det än månde vara som är uppställda i trapphus, takterrasser, källargångar eller i eller utanför källarförråden.

3.5 **Avgifter** För den löpande förvaltningen tar föreningen ut månadsavgift av medlemmarna efter respektive lägenhets andelstal. Föreningen tar också ut överlåtelseavgift och pantsättningsavgift. Föreningen har även rätt att ta ut avgift för andrahandsupplåtelse.

**Balkonger och franska fönster**Det är inte tillåtet att hänga/fästa föremål, som t.ex. blomlådor, utanpå balkonger eller franska fönster eftersom föremål kan trilla ned och orsaka skada.

**Brandskydd**Föreningens webbplats ger information om brandskydd och hur man ska uppträda i händelse av brand. Varje medlem uppmanas att noggrant sätta sig in i vad som gäller. Se även avsnitt 13.

Boverket ger på sin hemsida information vad som krävs i varje bostad i form av brandskydd och vad som rekommenderas:

<https://www.boverket.se/sv/byggande/sakerhet/brandskydd/brandvarnare/>

Även Myndigheten för samhällsskydd och beredskap informerar om förbyggande brandskydd på sin webbplats:

<https://www.msb.se/contentassets/e9764ea2d6614ccf99f28d089778b65a/bilaga-f---informationsmaterial-till-seniorer.pdf>

Det bör finnas en fungerande brandvarnare och det rekommenderas att man har försett bostaden med brandfilt och brandsläckare.

3.7 **Bredband och fiber**

Per den 1 januari 2022 levererar Tele2 bredband 250/50, Tele2 levererar även nödvändig utrustning. Utrustningen ansluts till TV-uttaget. Detta ingår i avgiften.

Den som önskar ingå avtal med annan leverantör kan i stället nyttja fiberuttaget vid lägenhetens ytterdörr.

**Cykelkällare och hobbyrum**I källarplanet finns utrymme för cykelförvaring och ett hobbyrum. Regler för hobbyrummet finns i avsnitt 12.

**Dörrmattor**

På grund av hinderfri utrymning vid brand samt förenklad städning av trapphusen får dörrmattor inte läggas ute i trapphuset.

**Försäkringar**
Föreningens byggnad är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. Föreningen har också tecknat s.k. bostadsrättstilläggsförsäkring för bostadsrättslägenheterna som dock endast gäller bostadsrätter för boende. Medlemmarna förutsätts teckna adekvat hemförsäkring för lägenheternas lösöre och de delar som i övrigt inte täcks av bostadsrättstilläggsförsäkringen. Näringsidkare uppmanas också teckna försäkring som täcker skador på verksamheten.

**Grillning**På grund av brandrisken är det inte tillåtet att grilla på balkongerna eller på takterrasserna.

**Gården**
Eftersom det skett stölder hålls gården låst dygnet runt. Medlemmarna uppmanas att uppmärksamma obehörig närvaro på gården.

**Hemsida**
Föreningens webbplats ger ytterligare information om föreningen, se: [www.hsb.se/skane/brf/knutsgarden/](http://www.hsb.se/skane/brf/knutsgarden/)

**Husdjur** Hundar och katter kräver tillsyn för att sanitär olägenhet i form av lukt och oljud inte ska uppstå. Hundar och katter får inte släppas lösa eller rastas inom föreningens område.

**Källarförråd**
Varje bostadsrättslägenhet har ett förråd beläget i källaren.

**Laddstolpar**Efter genomförd enkät våren 2021 framkom att endast ett fåtal av medlemmarna hade eller planerade anskaffa laddbar bil. Vid omröstning på stämman 2021.05.31 fick inte frågan om laddstolpar gehör. Likhetsprincipen för fördelning av laddplatser och parkeringsplatser är svår att uppnå. Frågan om laddstolpar hanteras vidare inom föreningen.

Frågan om laddstolpar har tagits upp under våren 2023 för förnyad prövning:

**Lås och nycklar**Varje bostadsrätt har tilldelats fem brickor (taggar) för systemlåsen. Fler brickor kan beställas hos systemlåsansvarig (se ovan) till en kostnad av 250 kr/st.

Varje bostad har också tilldelats en bokningsnyckel för tvättstugorna. Endast en bokning får göras åt gången. Kostnad för borttappad bokningsnyckel är 500 kr.

Samtliga taggar och bokningsnyckeln för tvättstugorna tillhör lägenheten och ska överlämnas till nya ägaren vid överlåtelse.

**Markiser och skyltar**För uppsättning av skyltar och markiser o.d. krävs tillstånd av styrelsen och i förekommande fall bygglov. Föreningen tillåter i princip inte att föremål uppsätts på fasaderna eller taken. Se vidare avsnitt 14.

**Medlemsavgift**
Vid inträde i en HSB-förvaltad bostadsrättsförening tar HSB ut en medlemsinsats om 500 kr/person. Insatsen återfås om man utträder ur HSB.

**Mäklaruppgifter**
Vid köp och försäljning av bostadsrättslägenhet ska köpekontraktet laddas upp på mäklarwebben tillsammans med kvitto på erlagd handpenning. Medlemskap söks på [www.hsb.se/skane/medlem/privatperson/om-medlemskapet/undantag-medlemsansokan/undantag-medlemsformular/](http://www.hsb.se/skane/medlem/privatperson/om-medlemskapet/undantag-medlemsansokan/undantag-medlemsformular/).

Efter att HSB företagit kreditupplysning för köparen kan köparen godkännas som medlem i föreningen.

Föreningen tillämpar inte s.k. tillsyn, dvs. kontroll av lägenheten i samband med ägarbyte.

**Namnskyltar**Namnskyltar till brevlådor och tidningshållare kan erhållas av föreningen, se ovan.

**Parkeringsplatser på gården**
Parkeringstillstånd kan lösas mot en avgift om 500 kr/år. Ett parkeringstillstånd per bostadsrätt beviljas och parkering kan ske i mån av plats. Detta gäller inte de bostadsrätter som är belägna i källaren. Till varje bostadslägenhet hör ett gästparkeringstillstånd för en bil under två dygn i sträck per tillfälle. I avsnitt 8 finns regler kring parkering. Både parkeringstillståndet och gästparkeringstillståndet ska följa den som i förekommande fall hyr i andra hand.

**Piskbalkonger**
Det finns fyra piskbalkonger på taket ovanför uppgångarna Bangatan 8, Knut den Stores Torg
1 A, 1C och 1 D.

**Underhållsarbete**
Arbete pågår kontinuerligt med att förnya underhållsplanen och underhålla byggnaden. Medlemmarna informeras löpande om planerat arbete. Tidigare genomförda större arbeten och renoveringar framgår nedan:

**2004** Säkerhetsdörrar **2011** Stammar
**2011** Jordfelsbrytare **2014** Teakfönster och teakdörrar plan 1.
**2016** ”Vitmålade fönster” plan 1 och 2.
**2016** Anbringande av takterrass.
**2016**  ”Kramlor” - sammanhållande element ytterväggsskalmurar
**2018** Fönsterrenovering plan 3-5
**2018** Renovering av fönsterbalkar samt takfoten
**2018** Kontor plan 1 och 2 samt kontorsingång, plan 1, Bytaregatan 9
**2018** Nytt låssystem för alla allmänna dörrar.
**2019-2021** Rensning av kanaler, injustering av ventilation, OVK
**2020** Byte av grindarna till gården
**2020-2021** Uppgradering brandlarm, automatisk uppringning, nödbelysning
**2021-2022** Byte av balkonger
**2021** Uppgradering värmeväxlare, energiåtervinning frånluftsfläktar
**2021** Elsäkerhetsutredning

**Ritningar**
Föreningens hus är uppfört under slutet av 1950-talet efter ritningar som tillkommit dessförinnan. Dessa ritningar är inte längre tillförlitliga då ett flertal bostadshavare har genomfört större eller mindre kompletteringar. Föreningen kan alltså inte garantera dessa ritningar. Föreningen lämnar därför inte ut ritningar till t.ex. mäklare i samband med överlåtelser. Föreningen kan inte heller garantera ytuppgifter.

**Skadegörelse och stölder** Alla boende i föreningen ska vårda gemensam egendom och motverka skadegörelse. Som bostadsrättshavare har man ett särskilt ansvar för att vårda lägenheten. Bostadsrättshavaren ansvarar normalt för sina familjemedlemmar, andrahandshyresgästers och besökares agerande. Vid akuta skador kontaktas SBC eller jouren, se kontaktuppgifter i avsnitt 2.1. Föreningen frånsäger sig ansvar för skador eller stöld avseende medlems egendom, till exempel parkerad bil och cykel.

**Sopsortering**Sopsorteringsanläggning finns på gården. Anläggningen tar emot de flesta normala dagliga sopor som produceras av bostäderna och lokalerna. Övriga sopor ska lämnas på kommunens återvinningsstation. Sopor får inte kastas mellan kl. 22.00 och 07.00. Byggsopor får inte slängas i sopstationen.

Matavfallspåsar förvaras i den gröna ”kistan” vid ingång Bangatan 8, gårdssidan.

Se vidare avsnitt 9.

**Stadgar** Föreningens stadgar finns att läsa på webbplatsen. De är även registrerade hos Bolagsverket. För att ändra stadgarna krävs två på varandra följande stämmobeslut.

**Störande aktiviteter** Det ska vara tyst i huset och på gården mellan kl. 22.00 och kl. 07.00.

**Tak och takterrasser**
Det är förbjudet att gå på och uppehålla sig på husets tak. Takbeläggningen tål inte att den beträdes med risk för skador och läckage. Det är också förenat med livsfara att beträda taken.

En takterrass med sittmöbler är belägen på piskbalkongen ovanför uppgången Knut den Stores Torg 1B. Ytterligare en takterrass finns på piskbalkongen ovanför uppgången Bytaregatan 7. Instruktion för användandet av takterrasserna finns i avsnitt 7.

För ytterligare information se avsnitt 11.

**Tvättstugor**
Föreningen har tre tvättstugor belägna i källarplanet. Regler för nyttjandet av tvättstugorna finns i avsnitt 10. De är även uppsatta i respektive tvättstuga. Bokning sker på särskild tavla. Tvättstugorna får inte användas av näringsidkare och endast hushållstvätt får tvättas.

**Underhållsplan**Föreningens underhållsplan uppdateras årligen.
Nedan listas några åtgärder som diskuteras:

Byte av balkonger mot gården färdigställs i juni 2022.
Byte av balkongerna mot Bangatan genomförs under hösten 2022.
Garantidiskussion med anledning av fönsterbytet är pågående.
Lagning av socklar
Översyn av elsäkerheten
Skyfallssäkring av gården
Byte av fläktar till lokalerna
Relining av avlopp till lokalerna
Målning av fönster och dörrar plan 1
Översyn av taken och ev. installation av solceller

**Utvändiga installationer** Föreningen tillåter normalt inte utvändiga installationer såsom kylaggregat, parabolantenn, andra antenner, ventilationsaggregat, markis och dylikt.

Se vidare avsnitt 14.

**Föreningens ändamål**
Bostadsrättsföreningen har till huvudsakligt ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Föreningen accepterar delat ägande men kräver att den som bor i lägenheten ska äga minst 10 %. Föreningen accepterar inte juridisk person som ägare till bostäderna.

En lokal får inte användas som bostad. En bostadslägenhet får inte användas som kontor. Uthyrning av lägenheten i andra hand får bara förekomma undantagsvis, se avsnitt 6.

1. att bo i bostadsrätt

Att bo bostadsrätt innebär ett boende med gemensamt ansvar. Aktivt medlemskap betyder både ökad trivsel och fin gemenskap.

Den i dagens samhälle uttalade strävan till jämlikhet och medbestämmande finns redan genomförd i boendet när man valt att bli bostadsrätthavare och därmed kooperativ ägare i föreningen och huset.

Bostadsrättsföreningen är en självständig förvaltningsenhet med eget ansvar för den totala verksamheten. Det finns en särskild lagstiftning för ekonomiska föreningar, lag (2018:672) om ekonomiska föreningar. För bostadsrättsföreningen gäller även bostadsrättslagen (1991:614).

Lagarna innehåller ofta generella bestämmelser. Därför har varje bostadsrättsförening individuellt antagna stadgar. I stadgarna finns svar på många frågor, bland annat anges vem som ansvarar för vad i lägenheten. Det är stämman som beslutar om stadgar. Det är också stämman som utser styrelse, revisorer och andra förtroendevalda.

Ansvaret för att medlemskap och boende fungerar och motsvarar förväntningarna vilar såväl på den enskilde som övriga medlemmar i föreningen. Det finns ingen annan som svarar för detta. Det är medlemmarna tillsammans som fastställer hur fastighetens skötsel och underhåll, mötes- och fritidsverksamhet m.m. ska utformas.

På stämman ges medlemmarna tillfälle att granska den verksamhet föreningen haft under föregående år och ställa frågor. Styrelsen lägger på stämman fram årsredovisningen och revisorerna sin revisionsberättelse. På stämman diskuterar man också olika förslag som lämnats in från medlemmarna och styrelsen. En välbesökt årsstämma är en viktig förutsättning för en väl fungerande boendedemokrati i föreningen.

Det är viktigt att så många som möjligt engagerar sig i föreningsarbetet. Föreningens valberedning hjälper intresserade medlemmar att hitta en lämplig uppgift.

1. ekonomi och förvaltning

Föreningens senaste årsredovisningar finns tillgängliga på föreningens webbplats.

Sedan tidigare finns beslut att årsavgifterna ska höjas med 1 % per år. Första gången denna höjning togs ut var från. januari 2017. Höjningen beräknas därefter ske varje år inom överskådlig tid.  Mer om föreningens ekonomi finns i årsredovisningen.  Höjningen sker för att finansiera underhållet av fastigheten.

Årsavgiften inkluderar värme, VA och kabel-TV/bredband. Kabel-TV/bredband distribueras av Tele2 (tidigare ComHem); grundutbud avseende TV samt bredband 250/50 ingår i avgiften. Den som önskar fler/andra kanaler än det som erbjuds i grundutbudet och/eller högre bredbandshastighet kan på egen bekostnad teckna avtal med Tele2.

Föreningen har avtal om ekonomisk förvaltning med HSB Skåne. Teknisk förvaltning utförs enligt avtal av SBC.

1. andrahandsupplåtelse

Enligt lag och stadgar krävs styrelsens tillstånd innan bostadsrättshavare upplåter sin lägenhet i andra hand till någon annan för självständigt brukande. Eventuellt tillstånd kan förenas med villkor.

Att bostadsrättshavaren låter någon annan använda lägenheten i stället för att själv bo i den strider mot föreningens syfte att upplåta bostadslägenheter till medlemmarna för permanent boende. Styrelsen är därför restriktiv med att bevilja tillstånd och strävar efter att följa de normer för andrahandsupplåtelser som gäller enligt lag och praxis.

Enligt föreningens stadgar ska samtycke till andrahandsupplåtelse ges om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen och bostadsrättsföreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke.

Om bostadsrättsinnehavaren underlåter att söka tillstånd kan rätten till bostaden förverkas. Det betyder att bostadsrättshavaren förlorar nyttjanderätten till lägenheten.

Medgivande från styrelsen krävs även i de fall upplåtelsen sker till barn eller annan närstående. Det spelar ingen roll för tillståndsfrågan om någon hyra utgår.

Ansökan ska innehålla uppgifter om:
Bostadsrättshavarens kontaktuppgifter (namn, personnummer, adress, e-post, telefon)
Lägenhetens nummer (föreningens 3-siffriga lägenhetsnummer)
Tid för upplåtelsen
Skäl för att tillstånd söks
Andrahandshyresgästens namn och kontaktuppgifter

Ansökan ska inges två månader i förväg. Förhandsbesked kan erhållas innan andrahandshyresgäst kontaktas. Ansökan lämnas skriftligen i föreningens brevlåda i uppgång 1 D.

Föreningen har rätt att ta ut en avgift för andrahandsupplåtelsen för att täcka administrativa kostnader. Avgiften är inskriven i stadgarna och avhängig prisbasbeloppet.

Exempel på giltiga skäl för andrahandsupplåtelse **(**maximalt godtagen längd i praxis inom parentes)**:**
Arbete och studier på annan ort (5 år)
I väntan på pensionering (4 år)
Eget vårdbehov (3 år)
Provbo med sambo (1 år)
Vård av nära anhörig (1 år) Upplåtelse till närstående (1år)
Lägenheten svårsåld på grund av rådande marknadsförutsättningar (1 år)

Observera att bostadsrättshavarens skäl för andrahandsupplåtelse blir svagare ju längre tid som förflyter. Bostadsrättshavaren ska alltid ha ett rimligt behov av att behålla lägenheten. De skäl en bostadsrättshavare som aldrig bebott lägenheten anför väger lättare än om lägenheten använts en längre tid som bostadsrättshavarens permanentbostad.

Exempel på icke giltiga skäl Uthyrning i spekulationssyfte Korttidsuthyrning via Airbnb och liknande Uthyrning till hyresgäst med bristande skötsamhet

Uppgifter som åberopas ska i de flesta fall styrkas skriftligen. Föreningen tillämpar en kortaste tidsperiod om 6 månader. Längsta tidsperiod är ett år varefter förnyad ansökan ska inges.

Lokalbostadsrätt
Föreningen är mycket restriktiv avseende tillstånd till upplåtelse i andra hand av lokalbostadsrätt.

Överprövning av styrelsens beslut Om styrelsen nekar tillstånd har bostadsrättshavaren möjlighet att begära hyresnämndens tillstånd till andrahandsupplåtelsen. Hyresnämndens prövning är kostnadsfri. Nämnden kan tillåta att dess beslut överklagas till Svea hovrätt.

1. renovering av egen lägenhet

**Bakgrund**

I stadgarna finns en utförlig förteckning över vad som är bostadsrättshavarens ansvar och vad som är föreningens ansvar.

I §31 i Knutsgårdens stadgar står bland annat följande: *Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick. Det innebär att bostadsrättshavaren ansvarar för att såväl underhålla som reparera lägenheten och att bekosta åtgärderna.*

*Bostadsrättshavaren ska följa de anvisningar som bostadsrättsföreningen lämnar beträffande installationer avseende avlopp, värme, gas, el, vatten, ventilation och anordning för informationsöverföring. För vissa åtgärder i lägenheten krävs styrelsens tillstånd enligt § 37. De åtgärder bostadsrättshavaren vidtar i lägenheten ska alltid utföras fackmässigt.*

*För vissa åtgärder kan bygglov krävas. Exempel på sådana åtgärder är anbringande av markiser eller balkonginglasning.*

I §37 står följande*: Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd i lägenheten utföra åtgärd som innefattar;*

*1. ingrepp i en bärande konstruktion,*

*2. ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten, eller el.*

*3. annan väsentlig förändring av lägenheten.*

Dessa riktlinjer är ett förtydligande av stadgarna.

**Innerväggar**

Rivning av innerväggar eller upptagande av ytterligare hål i innerväggar får inte göras förrän styrelsen har godkänt detta.

Ritning över önskad förändring ska lämnas in till styrelsen, som sedan har följande grundprincip när beslut fattas:

Bärande väggar (= betongväggar) får inte tas bort. Man får inte heller ta upp nya öppningar i dem. Skälet till det är att huset har en komplicerad konstruktion, som medför att följdverkningar är svåra att beräkna. Det kan till exempel vara nödvändigt att veta vilka ändringar som gjorts i angränsande lägenheter för att kunna bedöma vilka konsekvenser en tänkt ändring kan få

Mellanväggar som inte är bärande får normalt sett tas bort och ändras. Styrelsen ska dock godkänna åtgärden i förväg.

**Utvändiga åtgärder**

Ytterväggens utsida är viktig för att huset ska förbli tätt. Det innebär att man i träpanel och skivor inte får borra hål för att till exempel montera något. Man får inte heller göra hål genom ytterväggarna för att till exempel dra ut en kabel på balkongen.

Uppsättning av markiser kräver styrelsens tillstånd. Om tillstånd har erhållits, får markisen monteras i tegelfasaden eller i underkant balkongplatta, men inte i någon del av ett fönster eller träkonstruktion. Om markisen monteras i balkongplattan får fästdon (bult m.m.) inte sättas närmare än 10 cm från balkongplattans kant.

Markisen ska utformas så att den är i harmoni med huset och övriga befintliga markiser. Bostadsrättshavaren ansvarar för eventuella skador på tegelfasaden och balkongplattan samt för eventuella skador på person eller egendom om hela eller delar av markisen faller ner.

Balkongplattor och balkongfronter får inte målas eller förses med någon annan tät beläggning, eftersom det kan försämra balkongplattans livslängd.

Bostadsrättshavaren ansvarar för att på egen bekostnad demontera allt som monterats utvändigt (markiser, balkonggolv, belysning m.m.) om det blir i vägen för renovering eller motsvarande

Inga ingrepp får göras i fönsterkarm och fönsterbåge, eftersom det försämrar fönstrens livslängd. Detta gäller även enkla skruvar och spikar för till exempel termometer.

**Vatten och avlopp**

Vid renovering måste bostadsrättshavaren försäkra sig om att åtgärder görs enligt tillämplig branschstandard. Detta gäller både åtgärder i badrum och vid installation av till exempel diskmaskin i kök. Den hantverkare som anlitas ska – förutom godkänd certifiering och liknande – inneha en försäkring som täcker det ekonomiska ansvaret för arbetet som utförs.

**Ventilation**

Lägenheterna får in frisk luft via spaltventiler i fönstrens överkant. Luften sugs sedan ut i badrum och kök. I varje trapphus är lägenheterna förbundna via ett och samma kanalsystem. Detta innebär att man genom att ändra förhållandena i sin egen lägenhet också påverkar grannarna.

Man får inte justera inställningarna för eller täppa igen de frånluftsdon/ frånluftsgaller som finns i kök och badrum. Man bör också som huvudregel alltid ha samtliga spaltventiler öppna, eftersom ventilationssystemet är inställt för detta läge.

Inga fläktar som blåser ut luft via ventilationskanalerna får monteras eftersom det medför risk att luften trycks in i annan lägenhet. Detta innebär till exempel att spisfläktar inte får kopplas in på husets ventilationskanaler, utan måste vara av typen kolfilterfläkt som enbart cirkulerar luften inom lägenheten.

**Radiatorer och termostatventiler**

Hela uppvärmningssystemet med radiatorer (element) och termostatventiler (vred) tillhör bostadsrättsföreningen. Detta gäller även handdukstorkarna som monterades i badrummen i samband med stambytet.

Det innebär att man inte får göra några åtgärder alls på värmesystemet. Man får till exempel inte flytta eller ta bort en radiator.

**Lägenhetsytterdörr**

Bostadsrättshavaren ansvarar för ytterdörren till sin lägenhet. För att bibehålla ett enhetligt och trevligt trapphus ska dock alltid styrelsen kontaktas innan ändring görs som påverkar utseendet av ytterdörrens utsida.

Bostadsrättshavaren ansvarar också för låsningen av lägenhetsytterdörren och har rätt att byta ut samtliga lås. De nycklar som har märkningen CLD 534 ingår i ett spärrat låssystem som tidigare var föreningsgemensamt, så kontakt måste tas med ordföranden om man vill kopiera fler nycklar till det låset.

**Övrigt**

Störningar, buller och damm som uppkommer i samband med renovering ska minimeras.

Föreningen har tecknat bostadsrättstilläggsförsäkring till förmån för föreningens medlemmar.

Bostadsrättshavare som låtit utföra ett otillåtet ingrepp kan åläggas att återställa lägenheten.

1. överlåtelse

En bostadsrätt kan byta innehavare på flera olika sätt. Det vanligaste sättet är genom köp som ofta sker via mäklare. Det är också vanligt att övergången sker genom gåva, arv, testamente eller bodelning.

Vid försäljning av lägenhet via mäklare ska köpekontraktet laddas upp på mäklarwebben tillsammans med kvitto på erlagd handpenning.

Ett avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp ska upprättas skriftligen och skrivas under av köparen och säljaren. Avtalet ska ange den lägenhet som överlåtelsen avser samt köpeskillingen.

En förutsättning för medlemskap i bostadsrättsföreningen är att förvärvaren erlagt en insats om 500 kr till HSB Skåne. Följ länken nedan för inbetalning av insats: https://[www.hsb.se/skane/medlem/privatperson/om-medlemskapet/undantag-medlemsansokan/undantag-medlemsformular/](http://www.hsb.se/skane/medlem/privatperson/om-medlemskapet/undantag-medlemsansokan/undantag-medlemsformular/).

HSB Skåne ombesörjer kreditupplysning. Därefter kan förvärvaren godkännas som medlem i föreningen, om denne bedöms ha förmåga att fullgöra sina ekonomiska förpliktelser mot föreningen. I tveksamma fall kan styrelsen kräva borgensåtagande eller att den sökande kompletterar ärendet med ytterligare underlag. Om styrelsen nekar medlemskap blir överlåtelsen ogiltig. Den sökande har rätt att vända sig till hyresnämnden och få beslutet överprövat inom viss tid.

Föreningen accepterar delat ägande men kräver att den som bor i lägenheten ska äga minst 10 %. Föreningen accepterar inte medlemskap för den som köpt lägenhet endast i spekulationsskäl eller då ingen av förvärvarna har för avsikt att permanent bosätta sig i lägenheten. Föreningen accepterar inte juridisk person som ägare till bostäderna.

Om förvärvaren till bostadsrätten är bostadsrättshavarens make, sambo eller en person som är närstående och varaktigt sammanbott med bostadsrättshavaren kan föreningen inte vägra medlemskap.

Styrelsen tar ställning till medlemskapsansökan inom ett par dagar från att alla uppgifter laddats upp på mäklarwebben och förfrågan om medlemskap skickats.

Handläggare vid HSB Skåne hanterar normalt familjerättsliga överlåtelser såsom arv, bodelning och gåva. Erfarenhetsmässigt tar handläggningen av dessa fall något längre tid.

Vid överlåtelse av bostadsrättslokal tar överlåtelseprocessen längre tid. I dessa fall ska normalt ett möte mellan köparen och styrelsen ske före ställningstagande till medlemskap kan lämnas.

För samtliga överlåtelsefall får förvärvaren räkna med något längre handläggningstider under sommaren.

Om köparen tillträder lägenheten innan medlemskap beviljats sker det på överlåtarens risk. Skulle köparen t.ex. vara försumlig och såga itu en stamledning är det överlåtaren som svarar för skadan gentemot föreningen eftersom överlåtaren fortfarande är bostadsrättshavare.

När köparen beviljats medlemskap anses överlåtaren ha utträtt ur föreningen och svarar inte längre för därefter uppkommande förpliktelser.

1. parkering

Knutsgården har för närvarande 70 parkeringsplatser på gården. Styrelsens princip är att bevilja ett parkeringstillstånd per bostadsrätt för dem som innehar bil. Parkering är endast tillåten med giltigt och fullt synligt placerat parkeringstillstånd. Parkering får endast göras inom markerade rutor. Tillståndet är ingen platsgaranti utan parkering kan ske i mån av plats.

Parkeringen kontrolleras dagligen av föreningens parkeringsövervakare, för närvarande Kerstin Jönsson som bor i 1 D. Meddelanden angående parkering läggs i hennes brevlåda.

Utgångspunkt för parkeringen är så långt som möjligt att de boende parkerar kvällar, nätter och helger och de som är verksamma i huset parkerar dagtid.

Den som beviljats parkeringstillstånd är ansvarig för parkeringsbrickorna och för att de används enligt reglerna. Det innebär att brickorna inte får säljas, lånas eller hyras ut eller på annat sätt förmedlas till obehöriga.

Ordinarie parkeringsbricka kan lösas för 500 kr per år. Brickan är giltig alla tider på dygnet alla dagar. Utgiften täcker föreningens administrativa kostnader för tillstånden. Förlorad parkeringsbricka ska anmälas till styrelsen. Sådan bricka ogiltigförklaras.

Ersättningsbrickor kan lösas ut efter skriftlig beställning hos parkeringsövervakaren för 500 kr före 30/6 och 250 kr därefter.

En gästparkeringsbricka tilldelas utan kostnad alla som bor i föreningen. Brickan är giltig alla tider på dygnet alla dagar, dock högst 2 dygn i sträck. Brickan får endast användas av besökande till boende.

För dem som driver verksamhet i föreningen gäller som utgångspunkt ett tillstånd per lokalbostadsrätt, alternativt per verksamhet. Bostadsrätter i källarplanet beaktas inte. I mån av tillgång till parkeringsplatser kan ytterligare parkeringstillstånd beviljas för lokalbostadsrätter, förutsatt att det finns motiverade skäl.

Parkeringstillstånden är knutna till respektive verksamhet som respektive innehavare bedriver i föreningen. De får inte överlåtas eller upplåtas i andra hand. Detsamma gäller parkeringstillstånd utfärdade till medlemmar med bostadslägenhet.

**Leverantörer** till verksamheter i lokalbostadsrätter får parkera utan bricka i högst 30 minuter. I fordonet anslås visitkort eller dylikt som visar till vilken verksamhet leveransen sker.

Den som anlitar en **hantverkare** som behöver parkera, ska skriftligen informera parkeringsövervakaren för utfående av tillstånd. Ange namn och lägenhetsnummer samt hantverkarens bilnummer och förmodat antal dagar som tillståndet ska gälla.

Behöver du tillfälligt gästparkeringstillstånd för flera besökande vid t.ex. **fest och kalas** anmäls detta skriftligt till parkeringsövervakaren. Ange namn och lägenhetsnummer (tre siffror) samt datum för tillståndet. Tillstånd beviljas lördagar/helgdagar samt vardagar 18.00 - 08.00. Hör du inget från parkeringsövervakaren är tillståndet beviljat. . Både parkeringstillståndet och gästparkeringstillståndet ska följa den som i förekommande fall hyr i andra hand

De två parkeringsplatserna närmast sopstationen får ej användas från och med torsdagar kl 18.00 till fredagar ca kl. 10.00 då detta utrymme erfordras vid hämtningen av containrarna, se skylt vid berörda p-platser.

Överträdelse av parkeringsreglerna anmäls till styrelsen som vidtar eventuella åtgärder.

1. sophantering

Om sophanteringen

Att sopsortera är att värna om miljön och samtidigt spara pengar åt föreningen. Vi medverkar också genom återanvändandet av olika material till att produktionen förbilligas och att miljöbelastningen minskar. Föreningens sophantering sker i nära samarbete med Lunds kommuns renhållningsverk och enligt deras regler.

De slängs ca 1 ton osorterade sopor per vecka i komprimatorn. Det är därför viktigt att sortera bort det som bör sorteras materialvis i de andra facken. Föreningen betalar per vikt för det som placeras i komprimatorn och får i mindre utsträckning betalt, men för wellpapp och tidningar.

Sopstationen har tydliga markeringar för vad som får slängas i respektive fack.

Till vänster på planket finns en holk för batterier och vid muren bakom wellpappscontainern finns tunnor för glödlampor, lysrör och elektronik.

I wellpappscontainern läggs förpackningar av wellpapp väl hoptryckta och tömda på frigolit (som läggs i facket för plast), plast, skruvar (som läggs i facket för metall) och arbetsbeskrivningar t.ex, från IKEA och Jysk (som läggs i facket för returpapper och tidningar).

Mjölkkartonger och dylikt ska sköljas ur och tryckas ihop och lägges i särskilt fack.
I facket bredvid wellpappsfacken slängs tidningar.

Papperspåsar, papperskassar och glansigt papper kastas i samma fack som mjölkkartonger.

Kuvert ska kastas bland brännbart hushållsavfall. Kapsyler av plast eller metall ska tas av flaskor och burkar av glas.

Giftigt avfall, t ex färgburkar, sprayflaskor och kemikalier får ej slängas inom föreningens område utan man måste själv ta dessa typer av avfall till kommunens sopåtervinning. Detsamma gäller alla typer av byggavfall. Den miljöavgift som föreningen betalar till kommunen för sophanteringen ger dig lov att lämna denna typ av avfall till de kommunala återvinningscentralerna utan extra kostnad.

Plastavfall läggs löst, ej i plastpåse, i plastfacket.

Utrymmet bakom sopstationen får inte användas för att dumpa diverse sopor.

Matavfall ska paketeras i särskilda påsar som finns att hämta i gröna lådan vid nedersta parkeringen och slängas i facket för matavfall.

Föreningens ordningsreglerDet ska vara tyst i huset och på gården mellan kl. 22.00 och 07.00. Detta innebär att sopor inte får slängas efter kl. 22.00 eller före kl. 07.00.

1. tvättstuga

Tvättstugan är ett gemensamt utrymme som alla måste samsas om. Här kan du på ett naturligt sätt skapa goda relationer till dina grannar. Men tvättstugan är också en plats där konflikter kan uppstå. Du ombeds därför att noga följa föreningens trivselregler.

Kontakta styrelsen vid frågor om hur tvättstugan och maskinerna ska användas.

Följ bokningssystemets regler noga. Viktigt att boka tid för tvätt. Anmäl genast till styrelsen om du upptäcker fel på maskinerna.

Minderåriga får inte använda tvättstugan själva. Husdjur får inte vistas i tvättstugan. Det är inte tillåtet att röka.

Följ noga de skötselanvisningar som gäller för tvättmaskiner, torktumlare och annan utrustning i tvättstugan.

Det är inte tillåtet att tvätta mattor eller färga eller bleka plagg i tvättmaskinerna.

Använd tvättpåse vid tvätt av plagg med bygel. Då undviker du onödiga stopp av tvättmaskinerna.

Lämna tvättstuga, torkrum, maskiner och annan utrustning i snyggt och rent skick. Torka av maskinerna. Rengör tvättmedelsfacket extra noga. Torka av golven, bänkar och andra inventarier om det behövs.

Ta bort luddrester i torktumlaren. Töm också torkskåp och torkrum i tid. Lämna tvättstugan så att den som kommer efter dig kan komma i tid. Stäng fönster och dörrar när du lämnar tvättstugan.

1. takterrasser

En takterrass med sittmöbler är belägen på piskbalkongen ovanför uppgången Knut den Stores Torg 1B.

Ytterligare en takterrass finns på piskbalkongen ovanför Bytaregatan 7 med enklare möblering. Här tillämpas ingen förbokning.

**Ordningsregler för takterrasserna**
1 Högst åtta personer får samtidigt befinna sig på terrassen.
2 Rökning är inte tillåtet.
3 Grillning eller någon form av eld är inte tillåtet.
3 Taket får ej beträdas.
4 Takterassen hålles normalt låst
5 Bokning sker m.h.a. blocket utanför terrassen senast en vecka före. Terrassen får endast användas efter bokning.
6 Möblerna får inte flyttas.
7 Terrassen ska lämnas väl avstädad efter nyttjande.

1. hobbyrum

Hobbyrummet är beläget i källaren mellan Bytaregatan 7 och Knut den stores Torg 1 A. Det är avsett att brukas av de boende inom föreningen. Det får inte lånas ut eller upplåtas till utomstående.

Hobbyrummet är avsett för mindre verksamhet av hobbynatur som inte kan bedrivas i bostaden.

Föreningen svarar inte för verktyg, material eller annan utrustning. Föreningen svarar inte heller för kvarlämnad utrustning eller hobbymaterial.

Tills vidare går det inte att boka utrymmet, utan” först till kvarn” gäller.

Hobbyrummet ska lämnas väl avstädat. Egen utrustning och material ska medtagas.

Den som brukar hobbyrummet svarar för att ha en adekvat försäkring som omfattar skada på föreningens byggnad eller annan egendom som kan uppkomma vid nyttjandet av hobbyrummet. Försäkringen ska också täcka skada på egen person och annan som vistas i hobbyrummet samtidigt.

1. Brandskydd

Vid brand gäller alltid denna ordning**: RÄDDA, VARNA, LARMA, SLÄCK**

Om du ser att det brinner, rök tränger ut genom fönster eller dörrar, huset eller del därav är rökfyllt så larma omedelbart! Om trapphuset är rökfyllt stanna i din bostad/lokal.

**Föreningens policy**Alla som bor och arbetar i föreningens byggnader ska känna till hur de ska förebygga brand samt vad de ska göra om brand utbryter i den egna lägenheten/lokalen eller i byggnaden i övrigt.

Medlemmarna ansvarar för att lägenheter/lokaler används på ett ansvarsfullt sätt, att förse lägenheter/lokaler med brandvarnare och att de hålls funktionsdugliga. Släckningsutrustning i lägenheterna i form av brandsläckare och brandfilt är starkt rekommenderat. I varje trapphus finns släckningsutrustning i form av brandsläckare. Man är skyldig att göra sig bekant med placeringen av brandsläckaren.

Föreningen ansvarar för det systematiska brandskyddsarbetet samt installation och underhåll av larmutrustning och annan brandskyddsutrustning i gemensamma delar av byggnaderna.

Föreningen anbefaller privata brandlarm i bostäder och lokaler men ansvarar inte för underhåll och funktionstester av dessa larm m.m.

**Brandskyddsregler**

* + - Motorfordon får ej ställas upp invid eller lutad mot ytterväggarna.
		- Rökning utanför den egna bostaden är inte tillåten. Rökning i trapphus, korridorer eller källarförråd är inte tillåtet.
		- Städning ska utföras regelbundet.
		- Utrymningsvägar och transportvägar, inklusive trapphus och källarkorridoren får inte blockeras. I dessa utrymmen får inga föremål förvaras.
		- Brandsläckningsutrustning får inte blockeras.
		- Vid heta arbeten skall gällande säkerhetsregler följas och information ges till styrelsens brandskyddsansvarige.
		- Endast godkänd elektrisk utrustning får användas.

**Om brandlarm i trapphusen utlöses gäller följande**

* + - **Larma brandkåren**
		- Försök utröna om det är falsklarm eller inte.
		- Varje medlem är ansvarig för att sätta sig i säkerhet vid larm. Om trapphuset är rökfyllt stanna i bostaden/lokalen.
		- Det finns ingen gemensam återsamlingsplats och Brf Knutsgården ansvarar inte för kontroll att alla har evakuerat.
		- När larm går i gemensamma delar av byggnaderna sker automatisk uppringning till larmbolaget och Securitas som skickar personal.
		- Notera att styrelsen inte har någon larmkedja.
		- Avvakta besked från räddningstjänsten eller Securitas när det är säkert att återvända.
		- Endast behöriga har tillträde till larmskåpet för att stänga av larmet. Många lokaler har installerat egna brandlarm.
1. skyltprogram

Uppsättning av skyltar kräver vid varje tillfälle styrelsens tillstånd.

1. Policy gällande bostadsanpassning

Permanent boende i föreningen som har funktionsnedsättning kan enligt lag (2018:222) ansöka om bostadsanpassningsbidrag för att anpassa och komplettera fasta funktioner i lägenheten och i anslutning till denna.

Bidraget lämnas av kommunen. Ansökningsblankett hittar du på [https://www.lund.se/omsorg--hjälp/hjälpmedel-och-bostadsanpassning/bostadsanpassning/](https://www.lund.se/omsorg--hj%C3%A4lp/hj%C3%A4lpmedel-och-bostadsanpassning/bostadsanpassning/)

Föreningens samtycke till åtgärderna krävs. Ett krav för medgivande är att den sökande inrättar sig efter föreningens anvisningar. Föreningen lämnar inga generella medgivanden till olika typer anpassningsåtgärder. Varje enskilt fall bedöms för sig. Vid bedömningen ska beaktas i vilken utsträckning åtgärden kan förväntas vara till nackdel för andra boende samt eventuella svårigheter vid framtida återställande.

**Anvisning för sökande i ärende om bostadsanpassning**

Du hanterar själv din ansökan om bostadsanpassningsbidrag och skickar in den till kommunen. Du måste ha föreningens samtycke till bostadsanpassningsåtgärden. Föreningen är inte skyldig att lämna samtycke och dess beslut kan inte överklagas. Ett samtycke är villkorat av att du inrättar dig efter nedanstående punkter.

Du måste vara permanentboende i en av föreningens lägenheter.

Till ansökan ska du bifoga en offert som utöver pris visar vilken entreprenör som ska utföra åtgärden och vilka arbetsmoment som ska utföras.

Föreningen godkännande krävs således även för önskad entreprenör. Såvitt avser lås- och säkerhetslösningar förordar föreningen entreprenören All-Round Låsservice AB. Föreningen godkänner inte en ansökan som avser öppning av dörrar i bottenplan mot omgivande torg och gator.

Föreningen kan kräva att den för din räkning beställer och projektleder arbetet i förhållande till entreprenören.

Du ska till ansökan bifoga ett intyg från tjänsteman som visar ditt behov av bostadsanpassning.

Att föreningen samtycker till åtgärden är ingen garanti för att du får ansökan beviljad av kommunen. Om kommunen beviljar bidrag som täcker endast en del av åtgärderna bekostar du återstoden om du står fast vid din ansökan.

Kommunen betalar ut bidraget till dig när anpassningen är klar och godkänd av kommunen.

Du är ägare av installationen och ansvarar för dess drift och utbyte, om du och föreningen inte kommer överens om något annat. Du kan vända dig till kommunen för eventuellt bidrag till underhållet.

Om bostadsanpassningen sker i fastighetens allmänna utrymmen som t.ex. trapphus tillåter du att andra medlemmar och besökare av huset nyttjar installationen vid behov.

Meddela föreningen när du inte längre behöver installationen, t.ex. inför en överlåtelse av bostadsrätten. Du ansvarar inte för att ta bort installationen. Det gör föreningen som ansöker om återställandebidrag.

Du och föreningen ska komma överens om vad som ska hända med installationen när den är borttagen.