

TRIVSELREGLER FÖR BRF CHOKLADFABRIKEN

Här har vi samlat information som är viktig för dig som medlem att känna till. Syftet är att underlätta boendet och att skapa trivsel i Brf Chokladfabriken. Trivselreglerna grundar sig på föreningens stadgar som ytterst reglerar rättigheter och skyldigheter. Brf Chokladfabriken äger fastigheten Bojen 3 på Industrigatan 2A och Fridhemsgatan 53. I fastigheten finns idag 85 lägenheter.

INNEHÅLL

1. Akutsituationer
2. Andrahandsuthyrning
3. Balkonger och terrasser
4. Eldstäder
5. Försäkringar
6. Förvaringsutrymmen
7. Garage
8. Gården
9. Sopor
10. Internet och kabel-tv
11. Portar
12. Porttelefon
13. Renovering av lägenhet
14. Styrelsen
15. Störningar
16. Trapphuset
17. Årsavgift
18. Övriga avgifter
19. Övrigt

AKUTSITUATIONER

Ring 112 vid brand eller översvämning. Huvudkranar för vatten finns i garaget på plan -1. Lägenhetens huvudkran finns bakom spegel i badrum eller på toalett alternativt i trapphuset. Vid fel på hissarna kontakta felanmälan och informera styrelsen. Telefonnummer finns i hissen.

ANDRAHANDSUTHYRNING

Vill du hyra ut din lägenhet i andra hand, behöver du tillstånd från styrelsen. Uthyrning får ej ske till förmedlingsföretag som Airbnb eller liknande enligt §19 i föreningens stadgar. Du måste ha skäl för uthyrningen som exempelvis arbete eller studier på annan ort, längre vistelse utomlands eller prova på att sammanbo med någon. Var ute i god tid med ansökan.

Skriftlig ansökan ska lämnas till styrelsen och innehålla:

1. Skäl för uthyrning.
2. Period för uthyrningen.
3. Till vem/vilka uthyrningen ska ske.
4. Underlag i form av utkast till uthyrningsavtal samt eventuellt godkännande från kreditinstitut.
5. Var och hur styrelsen kan nå medlemmen under uthyrningstiden.

Det är andrahandsuthyrning oavsett om personen/personerna som bor i lägenheten betalar någon hyra eller inte. Släkt till medlemmar i föreningen har ingen generell rätt att utnyttja lägenheten, även i sådana fall krävs godkännande för andrahandsuthyrning. Medlemmen som hyr ut har fullt ansvar för sin hyresgäst gentemot föreningen. Det är fråga om andrahandsuthyrning oavsett om det avser hela eller endast delar av lägenheten. En inneboende är med andra ord också en andrahandshyresgäst.

Reglerna om uthyrning i andra hand gäller även i tillämpliga delar garageplatser.

BALKONGER OCH TERRASSER

Använd inte balkongen för att rengöra mattor, sängkläder och liknande. Blomsterlådor och krukor måste hänga på räcket insida så att den inte riskerar att ramla ner. Tänk på grannarna under när du vattnar eller om du har blommor som skräpar ner. Det är bostadsrättsinnehavarens ansvar att ta bort snö från balkonger och terrasser vintertid. Likaså är det varje bostadsrättsinnehavares ansvar att rensa brunnarna.

Man får inte röka på balkongen. Det är inte heller tillåtet att mata fåglar från balkonger eller fönster. Grillning med gasol- och elgrill är tillåtet på öppen balkong, terrass samt uteplats, men visa hänsyn till grannarna. Dock är det förbjudet att grilla på inglasade balkonger/uterum.

ELDSTÄDER

För att få använda eldstad krävs att den samt rökkanalen brandskyddskontrolleras var åttonde år. Om en sådan kontroll inte genomförts med dokumenterat godkänt resultat råder förbud mot all form av eldning. Skadorna från en brand orsakad av eldning i en okontrollerad eller icke godkänd eldstad omfattas inte heller med säkerhet av föreningens försäkring. Det är upp till bostadsrättsinnehavare som har eldstad att själv välja om de ska kunna användas för eldning samt att ta ansvar för och bekosta att de kontrolleras.

För att föreningen ska kunna hålla ordning på status på eldstäderna i huset gäller att en kopia på godkänd kontroll ska finnas i lägenhetsregistret för att eldstaden ska få användas. Till dess råder alltså eldningsförbud

FÖRSÄKRINGAR

Fastigheten är försäkrad hos Trygg Hansa och har ett så kallat kollektivt bostadsrättstillägg. Kontrollera gärna med ditt försäkringsbolag om detta innebär att du inte behöver betala för bostadsrättstillägg som komplement till din hemförsäkring. Vissa försäkringsbolag betalar i så fall tillbaka retroaktivt. Ansvaret att vara fullgott försäkrad är naturligtvis den enskilde medlemmens.

Föreningen har skadedjursförsäkring. Kontakta styrelsen om du upptäcker skadedjur i din lägenhet eller i de gemensamma utrymmena. Ibland kan även angränsande lägenheter behöva saneras.

FÖRVARINGSUTRYMMEN

Källarförråd finns till varje lägenhet. Inbrott och inbrottsförsök i källarförråd kan förekomma. Förvara inte stöldbegärlig eller värdefull egendom i dessa utrymmen. På grund av risk för boende vid utrymning om det uppstår brand får lösa föremål absolut inte förvaras i gångar eller korridorer i källare eller i trapphus. Förvara inte brandfarligt gods i källaren.

GARAGE

Viredo administrerar en kölista till garageplats för bil, mc eller moped. På grund av olycksrisk får inga lösa föremål förvaras i garaget. Förvara inte brandfarligt gods i garaget. Cyklar får endast stå bakom hissen i garaget Fridhemsgatan 55 plan -2.

GÅRDEN

Cyklar ska stå i cykelstället på vår sida av gården dvs i stället närmast det svarta huset. Det är inte tillåtet att ställa cyklar i trapphus, i entréer eller på andra ytor.

Rengör grillen efter användning. Tar gasolen slut i en tub/flaska ansvarar den som då använde grillen för att åka till en bensinmack och byta ut tuben/flaskan. Du scannar kvittot och fyller i utläggsdokumentet. Skriv ditt namn samt till vilket konto det skall utbetalas till och maila det till styrelsen@brfchokladfabriken.se. Två personer från styrelsen godkänner utbetalningen och skickar till Viredo för utbetalning.

För allas trevnad, inga fimpar på gården.

SOPOR

Hushållssopor måste förpackas ordentligt innan de slängs. Alla ansvarar för att sophanteringen sköts. Grovsopor och byggmaterial får inte slängas ihop med hushållsavfall eller ställas i soprummet. Ställ inte din soppåse i trapphuset i väntan på att kastas. Det kan lukta illa och innebära fara vid brand och utrymning.

Vänligen återvinn inte flaskor efter klockan 21.00 då detta stör boende ovanför. Kartong återvinns i garaget utanför soprummet **OBS! Platta till kartongerna innan ni slänger dem!** Om kärlen är fulla, bär ner materialet till återvinningsstationen på Kungsholmsstrand nedanför trapporna till höger.

IINTERNET och KABEL-TV

Fastigheten är ansluten till Ownit för internet och kabel-tv.

PORTAR

Portkoden kan användas mellan 07.00-18.00. Andra tider behövs blipp eller porttelefon Se till att portar och dörrar i gemensamma utrymmen går i lås så att obehöriga inte kommer in. Detta gäller även dörrar ut mot gården och till källare. OBS! Var försiktig med portarnas automatik och följ den instruktion som sitter på porten. Det är speciellt viktigt vid uppställning av porten i samband med in/utflyttning, visning av lägenhet eller andra transporter.

PORTTELEFON

Porttelefonen är ansluten till medlemmarnas telefoner. Vid ändring av kopplat telefonnummer debiteras innehavaren en självkostnadsavgift.

RENOVERING AV LÄGENHETER

Ska du renovera eller bygga om måste du läsa stadgarna först. Läs noggrant § 17 om renovering som innebär väsentlig förändring av lägenheten. Om du har frågor om bestämmelser kring renovering, kontakta styrelsen.

Om renoveringen kräver bygglov eller bygganmälan ska styrelsen kontaktas och en kopia av bygglovet överlämnas innan renoveringen påbörjas. Vänd dig till Stockholms Stadsbyggnadskontor för ansökan om bygglov. Om ombyggnad skett felaktigt eller utan tillstånd utgår en avgift. Föreningen kan också underkänna ombyggnaden och kräva att medlemmen återställer lägenheten till ursprungligt skick.

Om du behöver stänga av vatten eller el för en kortare period under arbetet måste du meddela berörda medlemmar i god tid. Tänk på att stänga av huvudvattenkranen, inte sidovattenkranar. Använd inte trapphuset som arbetsplats när du renoverar. Meddela dina grannar att renoveringen ska genomföras. Renoveringsarbetet får utföras vardagar 08.00-17.00. Om du behöver använda hissen för att transportera material så var vänlig att akta inredningen. Klä gärna hissen invändigt i skyddande material som kan uthämtas efter kontakt med styrelsen.

Vid renovering av våtutrymme, el- och VVS-installation ska auktoriserade fackmän anlitas, notera att dessa ska godkännas av styrelsen innan arbete påbörjas. Meddela styrelsen efter utfört arbete för efterkontroll.

STYRELSEN

Styrelsen väljs på föreningsstämman i mars/april/maj varje år. Kontakta styrelsen om du har synpunkter eller förslag till förbättringar – ditt engagemang uppskattas.

STÖRNINGAR

För att alla ska trivas är det viktigt att inte störa. Alla boende är skyldiga att visa hänsyn. Hänsyn gäller såväl i lägenheten som på gemensamma ytor. Dessa regler gäller dygnet runt men är extra viktiga att följa mellan klockan 22.00 och 7.00. Tala med dina närmaste grannar om du ska ha fest eller annat som kan låta mycket.

Om du blir störd av din granne, ska du i första hand kontakta denne och försöka lösa problemet. En störande granne måste först få reda på att hon/han stör och få en chans att bättra sig. Fungerar inte detta får du kontakta styrelsen. Då är det viktigt att du skriver ner tid och datum för störningen och även hur du blev störd. En enstaka fest ska inte tas upp med styrelsen.

Styrelsen kan skicka ett klagomål. Blir det inte bättre kan styrelsen skicka ett brev med "anmodan om rättelse". Brevet ska också upplysa personen i fråga om att han eller hon omedelbart ska sluta störa sina grannar och att störningen annars kan leda till avhysning. Som sista utväg kan styrelsen ansöka hos tingsrätten om uppsägning av den störande grannen för att kunna avhysa denne. Då krävs bevis i form av dokumentation, vittnen och eventuellt rapporter från polis och väktare.

Alla medlemmar är skyldiga att vara varsamma med sådant som kan orsaka brand- eller vattenskada.

TRAPPHUSET

Av brandutrymningssskäl är det inte tillåtet att förvara byggmaterial, cyklar, barnvagnar, flyttgods eller liknande i trapphuset eller andra gemensamma utrymnen. Utrymningsvägar ska alltid vara fria.

ÅRSAVGIFT

Årsavgiften är uppdelad på tolv jämnstora månadsavgifter vilka utan påminnelse från föreningen – ska betalas i så god tid att den är föreningen tillhanda senast den första helgfria dagen i månaden. I annat fall tas en förseningsavgift ut. Förseningsavgiftens storlek beslutas på årsstämman och är för närvarande (2015-02-02) 50 kr per påminnelse.

ÖVRIGA AVGIFTER

Föreningen tar ut vissa administrationsavgifter. Överlåtelseavgift tas ut av medlem när medlemskap har beviljats. Pantsättningsavgift tas ut av medlem vid varje registreringstillfälle och bank, det vill säga en avgift för registrering av ett eller flera nya lån från en och samma bank. Avgifternas storlek beslutas av årsstämman och är för närvarande (2014-06-26) enligt nedan. Överlåtelseavgift betalas av köparen med 2,5 % av prisbasbelopp (fr. 1100 kr). Detta är en engångskostnad. Pantsättningsavgift tas ut av låntagaren med 1 % av prisbasbelopp (fr. 440 kr). Detta belopp tas ut varje gång medlemmen tar upp lån i bostadsrätten.

ÖVRIGT

Viktig information till medlemmarna sker via e-post.

Det åligger bostadsrättsinnehavaren att rensa vattenlåsen i avloppsledningarna i kök, badrum och vid tvättmaskinen vilket bör ske minst två gånger per år. Tänk på att inte spola ner tidningspapper, bindor och andra föremål i toaletten. Eventuell rensning av avloppsstammen orsakad av bostadsrättsinnehavaren bekostas av denne.

Se efter dina husdjur. Det är förbjudet att rasta eller att låta hundar och katter springa lösa inom föreningens område.

Rökning är inte tillåten i trapphus eller i övriga allmänna utrymmen i huset.

Antenner får inte monteras på balkonger, terrasser eller utanför fönster utan styrelsens godkännande.

Namnskyltar till postboxar och tidningsställ utanför lägenhetsdörren ordnas av fastighetsförvaltaren. Samma sak gäller namntavlan i porten.

Vänliga hälsningar
Styrelsen i Brf Chokladfabriken