



BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN MORELLEN 21-22

ORDNINGSREGLER för Brf Morellen 21-22

ATT BO I BOSTADSRÄTT

Enkelt uttryckt kan sägas att boende i bostadsrätt innebär att man förfogar över den lägenhet man köpt. Det innebär också medlemskap i den bostadsrättsförening till vilken lägenheten hör. Detta medlemskap medför rättigheter, skyldigheter och möjligheter för medlemmarna, vilka framgår av stadgarna. Att bo i bostadsrätt medför också att samtliga lägenhetsinnehavare delar på de intäkter och kostnader föreningen har. Vi betalar således inte hyra för våra lägenheter utan en årsavgift vilken delas i 12 månadsbetalningar. Årsavgiften står i förhållande till lägenhetens andelstal i föreningen.

STYRELSE OCH EKONOMI

Bostadsrättsföreningen (Brf) Morellen 21-22 är registrerad hos Patent och Registreringsverket som ekonomisk förening. Styrelsen anmäler årligen till verket förändringar av styrelseledamöter efter senaste årsstämman. Detta är mycket viktigt då varje styrelseledamot har personligt ansvar för ärenden man har varit med om att besluta

Verksamhetsåret för Brf Morellen 21-22 är ett kalender år, 1 januari – 31 december. Ordinarie föreningsmöte hålls en gång per verksamhetsår. Föreningsmötet är föreningens högsta beslutande och bestämmande organ. Föreningsmötet beslutar om de motioner/ärenden som inkommit.

Större ärenden som ombyggnationer, stora förändringar som påverkar medlems ekonomiska förhållanden i föreningen ska beslutas på ett styrelsemöte.

Förtydligande: Föreningsmöte kan även heta föreningsstämma, årsstämma eller i dagligt tal stämman. Vid alla benämningar menar man det möte styrelsen sammankallar till en gång per år, då all formalia går igenom för föreningen. Extra föreningsstämma kan även sammankallas vid behov, sådana ärenden som medlemmarna bör vara med att besluta om.

Föreningens officiella namn är Brf Morellen 21-22. Föreningens adress är **Morellen 21-22, c/o Lars Ögren, Gambrinusgatan 3, 112 31 Stockholm**. Föreningen har 44 bostäder varav 39 bostadsrättslägenheter, 5 hyreslägenheter och 3 lokalhyresgäster.

FÖRVALTNING

Brf Morellen 21-22 anlitar Deloitte, för ekonomisk förvaltning av föreningens fastigheter.

Detta innebär att följande uppgifter utförs på uppdrag och under kontroll av föreningens styrelse

- Ekonomisk handläggning, d.v.s. bokföring, avgiftsavisering, kravverksamhet m.m.
- Administrativa frågor som, pantföreskrivningar, överlåtelser, ändring av namn på hyresavin, förfrågningar om lägenheten m.m.

Frågor om hyran och avgifter kan göras under kontorstid mellan kl 8-12 på 075-2464620 eller via e-post backoffice@deloitte.se

FASTIGHETSSKÖTSEL OCH FELANMÄLAN

Skötsel av föreningens fastigheter utförs av styrelsen och omfattar bl.a.

- Rondering en gång i veckan, i trapphus, källare, vindar och tvättstugor.
- Lampbyten i ovanstående utrymmen.
- Byte av namnremсор på dörrar och våningsregister i entréer.
- Tillsyn och skötsel av värme- och vattenanläggningen.

Felanmälan görs via e-post larsoegren@gmail.com eller via telefon 070-584 15 05. Ring om

- om varmvattnet har för dålig temperatur, lampor i trappan behöver bytas, tvättmaskinerna krånglar, namnbyte på dörren m.m.

Det är inte tillåtet att förvara, barnvagnar, cyklar etc i entréerna och trapphus. De hindrar framkomligheten och kan förorsaka brand och olyckor.

1. OM ALLMÄN AKTSAMHET

- Tänk på att vara rädd om och väl vårda föreningens egendom. Kostnader för underhåll och reparationer betalas av alla gemensamt.

2. OM SÄKERHET

- Kontrollera att ytterporten i fastigheten går i lås efter in- och utpassering
- Släpp inte in någon okänd person i fastigheten
- Var försiktig med eld
- Din lägenhet ska vara utrustad med brandvarnare
- Meddela gärna grannar eller styrelsen om du är bortrest under en längre tid.

3. OM GEMENSAMMA KOSTNADER

Var sparsam 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 belastar bl. a. din avgift till föreningen.

4. BALKONGER

Balkonger får inte användas för att

- Permanent förvara föremål som inte hör till normal balkongmöblering
- Skaka mattor, sängkläder mm
- Grilla
- Mata fåglar

Placera blomlådor innanför balkongräcket.

Om du röker på balkongen ska du visa hänsyn till dina grannar som kan vara känsliga för tobaksrök.

Inte tillåtet att använda vädringsbalkongerna som "rökruta".

5. FÖRÄNDRA I LÄGENHETEN

Innan du väsentligt förändrar något i din lägenhet bör du alltid kontakta föreningens styrelse för att undersöka om föreningen är i färd med renovering eller annan åtgärd som kan påverka ditt tänkta arbete. Varken du eller föreningen vill göra ett jobb i onödan eller två gånger.

Gör du större förändringar i lägenheten måste du anmäla detta skriftligt till styrelsen, med bifogad ritning som visar vad du tänker göra. Du får inte ta bort bärande väggar i lägenheten, dra nya rör i kök o badrum eller ta bort en vägg utan att kontakta styrelsen. För att göra ändringar i våtutrymme krävs att en auktoriserad firma med våtrumscertifikat utför arbetet. Dina ändringar i lägenheten dokumenteras hos vår ekonomiska förvaltare på lägenhetsnumret, på så sätt kan man följa historien i din lägenhet. Gäller inte ommålning, tapetsering eller golvbeläggning. Tänk också på att ta hänsyn till de omkringboende när du utför bullerstörande arbeten i lägenheten. Informera genom att sätta upp lappar i din port. Arbeten bör i första hand utföras under dagtid.

Tänk på att

- Byggsäckar utanför fastighet kräver tillstånd från polisens tillståndsenhet om det är längre tid än 2 timmar
- Byggdamm i gemensamma utrymmen skall dammsugas/sopas och inte våttorkas.
- Hissen får inte överbelastas med material

6. TVÄTTSTUGA

Tvättstugan finns i bottenvåningen på Hantverkargatan 50. Du som bor på Gambrinusgatan 3 kan passera via garageinfarten. På tavlan utanför tvättstugan sätter du fast ditt lås på den tvättid du önskar.

Efter varje tvättpass ska maskinerna rengöras, dammet i torktummlaren avlägsnas och övriga ytor torkas av. OBS! Tänk på allergikerna, ta inte med ditt husdjur till tvättstugan.

7. HUSHÅLLSSOPOR

Hushållssopor slängs i sopnedkastet plan 0 på Gambrinusgatan och på Hantverkargatan finns det sopnedkast vid varje våning. Se till att soppåsarna 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 så att någon kan komma till skada.

Närmaste miljöstation finns i hörnan Bergsgatan/Polhemsgatan och där slänger man

- Tidningar
- Papper
- Glas
- Plast
- Metall

8. GROVSOPOR

För närvarande finns inga soprum grovsopor. Styrelsen tillhandahåller container i samband med vår- och höstarbetsdagar för grovsopor. Elektroniksopor och miljöfarligt avfall får var och en ombesörja att transporteras till närmaste källsorteringsanläggning.

Begagnade vitvaror som spis, kylskåp, frysbox etc är eget privat skräp som du själv får bekosta bortforsling av.

9. CYKEL-/BARNVAGNSRUM

Det finns 1 cykelrum och 1 barnvagnsrum på Gambrinusgatan och 2 cykelrum på Hantverkargatan, varav 1 delas som barnvagnsrum.

10. VINDS-/KÄLLARUTRYMME

Till varje lägenhet hör ett förråd antingen beläget i källare eller på vinden.

Det är inte tillåtet att ställa något utanför förrådet eller i gångarna. Det hindrar framkomlighet och kan förorsaka brand och olyckor.

11. STÖRNINGAR

För att alla ska trivas är det viktigt att man inte störs av omkringboende. Alla boende är skyldiga att visa hänsyn. Pga den ålderdomliga bjälklagskonstruktionen i fastigheten fortplantar sig stegljud i lägenheterna mer än normalt. Detta är också uppmätt vid en undersökning som gjorts tidigare.

Lagen ser strängt på störningar. Den som stör och inte rättar sig efter tillsägelse från styrelsen kan i allvarliga fall komma att bli uppsagd från lägenheten. Skyldigheten gäller i lägenheten men också i gemensamma utrymmen som t ex i trapphus och tvättstuga.

Reglerna gäller dygnet runt men är extra angelägna att följa från kl 22.00 på kvällen till kl 07:00 på morgonen. Du bör därför undvika att köra tvätt- och diskmaskiner under denna tid. Har du fest så informera grannarna i god tid innan om du tror att de kommer att störas.

12. ANDRAHANDSUPPLÅTELSE

En andrahandsupplåtelse är när någon annan än du själv använder din lägenhet. Detta gäller även om du lånar ut lägenheten till någon i den närmaste familjekretsen.

Tänk på att om du fått tillstånd att hyra ut din lägenhet gäller det endast en viss bestämd hyresgäst en viss bestämd tid. Vill Du hyra ut till någon annan krävs nytt tillstånd.

Kontakta någon ur styrelsen om du har för avsikt att hyra ut i andra hand.

13. FÖRSÄKRING

Bostadsrättsföreningen bjuder på tillägget i hemförsäkringen som gäller för bostadsrätt.

Vi önskar ha en rökfri miljö i våra gemensamma utrymmen, trapphus och entréer mm!

Styrelsen i Brf Morellen 21-22