

ORDNINGSREGLER FÖR BOSTADSFÖRENINGEN BRF LINJEFARTEN 2

I det här dokumentet har vi samlat information som är viktig för dig som medlem att känna till. Syftet är att underlätta det praktiska boendet och att skapa trivsel i föreningen.

OM FÖRENINGEN OCH HUSET

BRF Linjefarten 2 innefattar byggnaderna på Hammarbyterrassen 10 och Sjöfartsgatan 10-14, som uppfördes 2015.
I fastigheterna finns idag 63 lägenheter. Byggnaden värms upp med fjärrvärme.

STYRELSEN

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

ÅRSAVGIFT

Årsavgiften är uppdelad på 12 jämnstora månadsavgifter som betalas till Fastum som sköter föreningens ekonomiska förvaltning.
Månadsavgiften ska – utan påminnelse från föreningen – betalas in i så god tid att den är föreningen tillhanda senast den sista helgfria dagen i månaden. I annat fall tas en förseningsavgift ut. Förseningsavgiftens storlek beslutas på årsstämman och är för närvarande (2015-02-10) 50 kr.

ÖVRIGA AVGIFTER

Föreningen tar ut avgifter för att administrera överlåtelse, pantsättning och uthyrning i andra hand samt om en medlem inte fullgjort arbetsplikt eller vid otillåten renovering.

- Överlåtelseavgift tas ut av medlem när denna beviljats medlemskap.
- 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.
- Avgift för andrahandsuthyrning tas ut av medlem om styrelsen beviljar en ansökan om uthyrning.
- Avgift för ogjord arbetsplikt tas ut av medlem som ej deltagit i gemensam aktivitet som det beslutats om vid årsmötet.

Avgifternas storlek beslutas av årsstämman och är för närvarande (2015-02-10):

Överlåtelseavgift: Betalas av köparen med 2,5 % av prisbasbelopp (fn 1100 kr), detta är en engångskostnad.

Pantsättningsavgift: Tas ut av låntagaren med 1 % av prisbasbelopp (fn 440 kr), detta belopp tas ut varje gång bostadsrättsinnehavaren tar upp lån i bostadsrätten.

ANDRAHANDSUTHYRNING AV BOSTADSRÄTT

Vill du hyra ut din bostadsrätt i andra hand, måste du först få skriftligt tillstånd från styrelsen. För att andrahandsuthyrning ska godkännas av styrelsen måste bl.a. giltigt skäl för uthyrningen finnas. Exempel på sådana skäl är:

- Arbete på annan ort,
- Studier på annan ort,
- Längre vistelse utomlands,
- Prova på att sammanbo med någon.

Gången vid andrahandsuthyrning är följande:

1. Skriftlig ansökan om andrahandsuthyrning lämnas till föreningens styrelse.

Ansökan ska innehålla:

- Skäl för uthyrning (t.ex. utlandsstudier enl. ovan)
- Under vilken period uthyrningen ska ske
- Till vem/vilka uthyrningen ska ske
- Underlag; utkast till uthyrningsavtal samt eventuellt godkännande från kreditinstitut (om sådant krävs)
- Var och hur styrelsen kan nå medlemmen under uthyrningstiden

2. Föreningens styrelse går igenom och bedömer

- Skälet för uthyrningen
- Avtalet (att det finns, har en korrekt utformning, stämmer med ansökan)
- Lämpligheten hos personen/personerna som ska hyra

3. Styrelsen lämnar skriftligt besked avseende uthyrningen efter beslut på styrelsemöte

4. Uthyrning kan ske, givet att styrelsens besked enligt ovan tillåter uthyrning.

Observera att ovanstående process tar en del tid (styrelsen träffas normalt cirka en gång i månaden), se därför till att vara ute i god tid.

Notera att:

- Det är fråga om 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.

Se även föreningens stadgar om andrahandsuthyrning.

RENOVERING AV LÄGENHETER

Ska du renovera eller bygga om din lägenhet ber vi dig läsa stadgarna först. Om du har frågor om bestämmelser kring renovering, ta kontakt med någon i styrelsen. Läs noggrant § 17 om renovering som innebär väsentlig förändring av lägenheten.

Om renoveringen kräver bygglov eller bygganmälan så 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 så utgår en avgift. Föreningen kan också underkänna ombyggnaden och kräva att medlemmen återställer lägenheten till ursprungligt skick.

Lägenhetsritningar finns i viss omfattning hos styrelsen.

Att tänka på vid renovering:

- Om du behöver stänga av vatten eller el för en kortare period under arbetet så måste du meddela berörda föreningsmedlemmar 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 in hissen invändigt i skyddande papp

FÖRSÄKRINGAR

Fastigheten är för närvarande försäkrad hos Länsförsäkringar. Bostadsrättsinnehavaren ska teckna en tilläggsförsäkring till hemförsäkringen avseende bostadsrätt.

Föreningen har skadedjursförsäkring. Om du upptäcker skadedjur i din lägenhet eller i de gemensamma utrymmena, kontakta styrelsen. Ibland kan även angränsande

lägenheter behöva saneras.

BALKONGER OCH TERRASSER

Tänk på dina grannar – använd inte balkongen som rengöringsplats för mattor, sängkläder och liknande. Blommor är både trivsamt och vackert, men tänk på att blomsterlådan måste hänga på räcketts insida så att den inte riskerar att ramla ner. Vid vattning, tänk på grannen under. Grillning är inte tillåtet på balkongen eller terrassen. Dispens kan lämnas för grillning vid specifika tillfällen på högst upp belägna terrasslägenheter under förutsättning att erforderlig släckutrustning finns tillgänglig. Det är bostadsrättsinnehavarens ansvar att ta bort snö från balkonger och terrasser vintertid. Likaså är det varje lägenhetsinnehavares ansvar att se till att brunnarna rensas. Det är inte tillåtet att röka på balkonger och terrasser.

PORTAR

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 och vind. Portkoden kan användas (mellan 07.00-18.00). Taggen fungerar dygnet runt. Porttelefonen fungerar mellan 07.00-22.00. Ändring av koden meddelas skriftligen.

TRAPPHUSET

Av brandutrymningsskäl och också för allas trevnad är det inte tillåtet att förvara byggmaterial, cyklar, barnvagnar, flyttgods eller liknande i trapphuset. Utrymningsvägar ska alltid vara fria.

FÖRVARINGSUTRYMMEN

Källar- och/eller vindsutrymmen finns till varje lägenhet. Inbrott och inbrottsförsök i vind- och källarförråd är vanligt förekommande. Förvara inte stöldbegärlig eller värdefull egendom i dessa utrymmen.

På grund av brandrisk får inga lösa föremål förvaras i gångarna på vind, källare eller i trapphuset. Förvara heller inte brandfarligt gods på vinden eller i källaren.

GÅRDEN

Cyklar ska ställas i cykelställ på gården. Det är inte tillåtet att ställa cyklar i trapphus eller i entrén.

Under sommaren finns utemöbler och grill på gården. Se till att lämna dem i samma skick som du vill finna dem efter användning.

För allas trevnad, se till att ta med dina cigarettfimpar om du röker på gården samt kasta inte ut dessa från din balkong.

GYM

För allas trevnad vänligen torka av maskiner och fria vikter efter varje träning och lämna gymmet i det skick du själv önskar finna det i.

HUSHÅLLSAVFALL, GROVSOPOR OCH RETURPAPPER

Hushållssopor förpackas ordentligt innan de slängs. Som föreningsmedlemmar har vi alla ansvar för att sophantering sköts ordentligt. Grovsopor, byggmaterial, tidningar eller kartonger får inte slängas ihop med hushållsavfall.

Ställ inte din soppåse i trapphuset i väntan på att kastas, utöver otrevlig odör kan det också innebära brandfara.

Returpapper, glas och metall lämnas till närmaste återvinningsstation. Se bifogad karta.

Tänk på att inte spola ner tidningspapper, bindor och andra föremål i toaletten. Det är inte bara dåligt för miljön utan kan också orsaka stopp i avloppsrören. Eventuell rensning av avloppsstammen bekostas av lägenhetsmedlemmen.

Efter jul när det är dags att kasta granen, lämna den på avsedd plats och inte på trottoaren utanför porten.

HISSAR

Om du skulle ha otur att tappa något ner i hisstrumman så kan du kostnadsfritt hämta detta i samband med den årliga besiktningen. Vid annan tidpunkt får du själv stå för kostanden. Anmäl behovet till styrelsen.

ÖVRIGT

Alla meddelanden från föreningen till medlemmarna sker via postbox eller e-post.

Fastigheten är ansluten till Ownit och Canal digital-nätet för kabel-tv och internet. Trappstädning sköts av en städfirma en gång i veckan under vinterhalvåret och en gång varannan vecka under sommarhalvåret.

För att städning ska kunna ske så måste ytorna i hållas fria. Det är därför inte tillåtet att lägga ut dörmattor utanför ytterdörren.

Fönster bör tvättas minst 2 gånger per år inklusive bågar och karmar invändigt och utvändigt enligt skötselansvisningarna.

De åligger lägenhetsinnehavaren att själva rensa bostadens vattenlås-vilket bör ske två gånger per år.

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 inom fastigheten.

Tänk på att använda dörrhandtag när du stänger dörrar till lägenhet och hiss.

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

Namnskyltar till ytterdörrar ordnas av styrelsen till självkostnadspris för medlemmarna.

AKUTSITUATIONER

Vid brand eller översvämning ring 112.

Huvudkranar för vatten stängs av: Golvvärmeavstängning i hallen alternativt i klädkammaren. Tappvattenavstängning i badrummen.

DELAKTIGHET

Avslutningsvis vill vi uppmuntra dig som medlem att vara aktiv och delaktig i föreningen. Dina åsikter, kunskaper och ditt engagemang är värdefullt och ökar trivseln för oss alla.