

CHOKLAD FABRIKEN

ORDNINGSREGLER FÖR BOSTADSFÖRENINGEN CHOKLADFABRIKEN

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. BRF Chokladfabriken innefattar byggnaderna på Industrigatan 2 A och Fridhemsgatan 53.

Ordningsreglerna grundar sig på föreningens stadgar som ytterst reglerar rättigheter och skyldigheter.

BRF Chokladfabriken är lagfaren ägare till fastigheten, med beteckningen Bojen 3. I fastigheten finns idag 85 lägenheter. Byggnaden värms upp med fjärrvärme.

Innehåll

AKUTSITUATIONER.....	2
ANDRAHANDSUTHYRNING AV BOSTADSRÄTT	2
BALKONGER OCH TERRASSER	2
ELDSTÄDER	3
FÖRSÄKRINGAR.....	3
FÖRVARINGSUTRYMMEN	3
GARAGE	3
GÅRDEN	3
HUSHÅLLSAVFALL, GROVSOPOR OCH RETURPAPPER	3
KABEL-TV.....	3
KORTTIDSUTHYRNING.....	3
PORTAR.....	4
PORTTELEFON.....	4
RENOVERING AV LÄGENHETER	4
STYRELSEN	4
STÖRNINGAR.....	4
TRAPPHUSET	5
ÅRSAVGIFT	5
ÖVRIGA AVGIFTER.....	5
ÖVRIGT.....	5

AKUTSITUATIONER

Vid brand eller översvämning ring 112. Huvudkranar för vatten finns i garage plan -1. Lägenhetens huvudkran finns bakom spegel i badrum eller WC eller i trapphus. Vid fel på hissarna kontakta felanmälan och ta informera styrelsen. Telefonnummer finns i hissen.

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; eller Prova på att sammanbo med någon.

Gången vid andrahandsuthyrning är följande:

Skriftlig ansökan om andrahandsuthyrning lämnas till föreningens styrelse.

Ansökan ska innehålla:

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

Föreningens styrelse går igenom och bedömer

Skälet för uthyrningen - Avtalet (att det finns, har en korrekt utformning, stämmer med ansökan). Styrelsen lämnar skriftligt besked avseende uthyrningen efter beslut på styrelsemöte.

Uthyrning kan ske, givet att styrelsens besked enligt ovan tillåter uthyrning. Observera att ovanstående process tar en del tid, 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.

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 tillåtet på balkongen eller terrassen, men visa hänsyn till dina grannar. 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. Tänk på att inte mata fåglar från balkong eller fönster. Man får inte röka på balkongen.

ELDSTÄDER

För att få bruka en eldstad krävs det att eldstaden samt rökkanalen brandskyddskontrolleras var åttonde år. Om en sådan kontroll inte genomförts med godkänt och dokumenterat resultat råder totalt förbud mot all form av eldning. Skadorna från en brand orsakad av eldning i en okontrollerad och icke godkänd eldstad omfattas inte heller med säkerhet av föreningens försäkring. Det är upp till varje lägenhetsinnehavare som har en eller flera eldstäder 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 för de eldstäder som finns i huset så 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 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.

FÖRVARINGSUTRYMMEN

Källarutrymmen finns till varje lägenhet. Inbrott och inbrottsförsök i källarförråd är vanligt förekommande. Förvara inte stöldbegärlig eller värdefull egendom i dessa utrymmen. På grund av brandrisk får inga lösa föremål förvaras i gångarna i källare eller i trapphuset. Förvara heller inte brandfarligt gods på vinden eller i källaren.

GARAGE

Viredo administrerar kölista. På grund av olycksrisk får inga lösa föremål förvaras i garaget. Förvara heller inte brandfarligt gods i garaget. Cyklar ska ställas på utvisad plats i garage plan -1.

GÅRDEN

Cyklar ska ställas i cykelställ på gården eller på utvisad plats i garage plan -1. Det är inte tillåtet att ställa cyklar i trapphus eller i entrén. För allas trevnad, fimpa inte på gården.

HUSHÅLLSAVFALL, GROVSOPOR OCH RETURPAPPER

Hushållsopor förpackas ordentligt innan de slängs. Soporna hämtas på tisdagar. Som föreningsmedlemmar har vi alla ansvar för att sophanteringens 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 återvinningsstation, närmaste finns på Kungsholms strand. Grovsopor slängs på grovsopsstation. 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.

KABEL-TV

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

KORTTIDSUTHYRNING

Uthyrning får ej ske till förmedlingsföretag, såsom AirBnB eller liknande, enligt §19 i föreningens stadgar.

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). Därutöver är det bricka som gäller. Ändring av koden meddelas skriftligen.

PORTTELEFON

Porttelefon av modell R-Card M5 är ansluten till personlig telefonnummer hos lägenhetsinnehavaren, vid ändring av kopplat telefonnummer debiteras innehavaren självkostnadsavgift.

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.

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 gärna hissen invändigt i skyddande material.

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 skall kunna trivas är det viktigt att inte störa omkringboende. Alla boende är skyldiga att visa hänsyn. Hänsyn gäller så väl i lägenheten som på gemensamma ytor som t ex gård, trappa och hiss. Dessa regler gäller dygnet runt men är extra angelägna att följa från kl 22.00 på kvällen till kl 07.00 på morgonen. Tala med Dina närmaste grannar om Du planerar kalas eller annat som kan generera ljud.

Alla medlemmar och hyresgäster är skyldiga att visa hänsyn och inte störa grannar med ljud, otrevligt bemötande eller hot. Alla medlemmar är skyldiga att vara varsamma med sådant som kan åsamka brand- eller vattenskada.

Ljudmässig hänsyn gäller givetvis hela dygnet men är särskilt viktig att beakta mellan kl. 22.00 – 07.00.

Om du blir störd av din granne, skall du i första hand kontakta denne, och försöka lösa problemet. Fungerar inte detta, så 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 behöver inte tas upp med styrelsen, men om du känner att du blir störd vid upprepade tillfällen kan en kontakt med din styrelse vara ett sätt att reda ut problemet.

En störande granne måste först få reda på att han eller hon stör, och sedan en chans att bättra sig. Därför är det bra om någon i styrelsen kontaktar honom eller henne direkt efter att ett klagomål kommit in. Då räcker det med ett samtal. Blir det inte bättre kan styrelsen 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.

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.

ÅRSavgIFT

Årsavgiften är uppdelad på 12 jämnstora månadsavgifter som betalas till Viredo som sköter föreningens ekonomiska förvaltning. Avgiften sätts in på bankgirokonto i Swedbank : 596-2121. Telefon till Viredo: 08- 555 160 60.

Månadsavgiften ska – utan påminnelse från föreningen – betalas in 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 (2/2-15) 50 kr per påminnelse.

ÖVRIGA avgIFTER

Föreningen tar ut avgifter för att administrera överlåtelser. - 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. Avgifternas storlek beslutas av årsstämman och är för närvarande (26/6-2014), 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 bostadsrättsinnehavaren tar upp lån i bostadsrätten.

ÖVRIGT

Alla meddelanden från föreningen till medlemmarna sker via postbox eller epost.

De åligger lägenhetsinnehavaren att själva rensa vattenlåset vilket bör ske två gånger per år.

Se efter dina husdjur! Det är absolut 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. Antenner får inte monteras på balkonger, terrasser eller utanför fönster utan styrelsens godkännande. Namnskyltar till ytterdörrar ordnas av styrelsen till självkostnadspris för medlemmarna.

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.

Hälsningar

Styrelsen