

BAGERIET
-
KVARNHOLMEN
STOCKHOLM
-
OSCAR
PROPERTIES

TRIVSELREGLER FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BAGERIET 3

I det här dokumentet finns samlad information som är viktig för er som medlemmar att känna till. Syftet är att underlätta det praktiska boendet och att skapa gemensam trivsel i föreningen.

OM FÖRENINGEN OCH HUSET

Brf Bageriet innefattar adresserna Tre Kronors väg 31, 33, 35, 37, 39, 43 och Kvarnholmsvägen 96 och är lagfaren ägare till fastigheten Nacka Sicklaön 38:19 och består av 127 bostäder.

STYRELSEN

Styrelsen väljs på ordinarie föreningsstämma i enlighet med föreningens stadgar.

ÅRSAVGIFT

Årsavgiften är uppdelad på 12 jämnstora månadsavgifter som betalas till föreningens ekonomiska förvaltare som för närvarande är ViRedo. Månadsavgiften ska – utan påminnelse från föreningen – betalas in i så god tid att den är föreningen tillhanda senast den första helgfria dagen i månaden. Vid försening tas en förseningsavgift ut. Förseningsavgiftens storlek beslutas på årsstämman.

ÖVRIGA AVGIFTER

Överlåtelseavgift: betalas av köparen med 2,5 % av prisbasbeloppet
Pantsättningsavgift: tas ut av låntagaren med 1 % av prisbasbeloppet
Avgifternas storlek beslutas av styrelsen.

Avgift vid andrahandsuthyrning tas ut med belopp som uppgår till max 10% årligen av prisbasbeloppet, enligt lagen om allmän försäkring, som gäller vid tidpunkten för ansökan om tillstånd för andrahandsuthyrning. Upplåts en bostadsrätt under en del av ett år får avgiften tas ut efter det antal kalendermånader som upplåtelsen omfattar. Avgift vid andrahandsupplåtelse betalas av bostadsrättshavaren.

ANDRAHANDSUTHYRNING AV BOSTADSRÄTT

Önskar ni hyra ut er bostadsrätt i andra hand måste ni först få skriftligt tillstånd från styrelsen. Observera att besked i denna process kan dröja, se därför till att vara ute i god tid. Styrelsen träffas normalt cirka en gång per månad. För att andrahandsuthyrning ska godkännas av styrelsen måste skäl för uthyrningen finnas.

Exempel på sådana skäl är:

- Arbete eller studier på annan ort
- Längre vistelse utomlands
- Prova på att sammanbo med någon
- Övriga specifika skäl måste tas upp med styrelsen och godkännas innan uthyrning sker

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 önskas ske
- Till vem/vilka uthyrningen önskas ske till och dess kontaktuppgifter
- 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

- Skäl för uthyrning av bostad
- Avtal (att avtal finns, har en korrekt utformning, samt stämmer med ansökan)
- Lämpligheten hos personen/personerna som ska hyra bostaden

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

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

Notera att:

- Det klassas som andrahandsuthyrning oavsett om personen/personerna som bor i bostaden betalar någon hyra eller inte.
- Släkt till medlemmar i föreningen har ingen generell rätt att nyttja bostaden, 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 bostaden.
- En avgift för andrahandsuthyrningen tas ut av föreningen. Se "Övriga avgifter" ovan.

RENOVERING AV BOSTADEN

Planerar ni att renovera eller bygga om er bostad ber vi er läsa stadgarna först. Har ni frågor om bestämmelser kring renovering, ta kontakt med någon i styrelsen. Läs noggrant § 42-43 om tillbyggnad/ombyggnad som innebär väsentlig förändring av bostaden. Om renoveringen kräver bygglov eller bygganmälan ska styrelsen kontaktas.

Om ombyggnad skett felaktigt eller utan tillstånd kan bostadsrättshavaren bli skadeståndsskyldig gentemot föreningen. Föreningen kan också underkänna ombyggnaden och kräva att medlemmen återställer bostaden till ursprungligt skick.

Att tänka på vid renovering:

- Om ni behöver stänga av vatten eller el för en kortare period under arbetet måste ni meddela berörda föreningsmedlemmar i god tid. Tänk på att stänga av huvudvattenkranen, inte sidovattenkranar.
- Använd inte trapphuset som arbetsplats när ni renoverar.
- Meddela era grannar att renoveringen ska genomföras.
- Renoveringsarbetet får utföras 08.00- 17.00.
- Om ni behöver använda hissen för att transportera material ber vi er vänligen att akta inredningen. Klä gärna hissen invändigt i skyddande material.
- Om ni önskar montera eller fästa något i räcke eller fasad behöver ni styrelsens godkännande. Det är inte tillåtet att borra i fasaden.

Invändigt tilläggsisolerade massiva tegelväggar får endast övermålas med godkända produkter. Enbart diffusionsöppen färg (silikatfärg eller liknande) får användas för målning. Diffusionstät färg (plastfärg eller likande) får inte användas. Synligt stål är brandskyddsmålat och får endast övermålas med godkända produkter. Terrasser har en beräknad brukslast på 245 kg/kvm. Växtbaljorna i terrassavskiljare har en stabiliseringsfunktion och får inte tas bort eller tömmas ut.

FÖRSÄKRINGAR

Ni som bostadsrättshavare bör teckna en tilläggsförsäkring till hemförsäkringen avseende bostadsrätt, s.k. "bostadsrättstillägg".

BALKONGER, TERRASSER & UTEPLATSER

Blommor och växter är trevligt och vackert, tänk på att ev. blomsterlådor och liknande ska hängas eller förankras på räcketts insida, därmed elimineras riskerna om lådan skulle falla/blåsa ned. Som bostadsrättshavare har ni ansvar för tillsyn och skötsel av balkong, terrass och uteplats. Med skötsel menas bl.a. rengöring samt att vintertid hålla ytan och fasaden fri från snö.

I bostäder med terrass ska även bostadsrättshavaren se till att avrinning för dagvatten inte hindras. Likaså är det varje bostadsrättshavares ansvar att se till att ev. brunnar rensas. Om vatten finns på balkong, terrass eller uteplats är det bostadsrättshavarens ansvar att stänga av vattenkranar vintertid så att dessa inte fryser och går sönder.

Grillning på balkong, terrass eller uteplats är inte tillåtet.

Ni som bor i en bostad med tillhörande uteplats ansvarar för att de privata tillhörigheterna placeras inom uteplatsens område.

Tänk på era grannar – använd inte ytan som rengöringsplats för mattor, sängkläder och liknande. Att kasta fimpar eller annat skräp från balkonger eller terrasser är givetvis förbjudet.

Växtbaljorna i terrassavskiljare har en stabiliseringsfunktion. De får inte tas bort eller tömmas ur. Betongskivorna (fasad) får inte användas för att fästa, skruva eller hänga något annat än det som finns vid slutbesiktning. Belysningsarmaturer eller annat som redan finns på fasad får inte flyttas eftersom den är fäst på profiler bakom fasadskivan.

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 gård, till källare och garage.

TRAPPHUSET

Av brandutrymningsskäl och för allas trevnad är det inte tillåtet att förvara byggmaterial, cyklar, barnvagnar, flyttgods eller liknande i trapphuset.

Utrymningsvägar ska alltid vara fria i enlighet med brandsäkerhetsreglerna framtagna av brandsäkerhetsstyrelsen. Önskad post får inte lämnas ovan eller intill postfacken. Återvinningskärl finns i föreningens miljörum.

ELDSTÄDER

Ev. eldstäder eldas med etanol. Se separat bruksanvisning.

FÖRVARINGSUTRYMMEN

Inbrott och inbrottsförsök i förråd är vanligt förekommande, tänk därför på att inte förvara stöldbegärlig eller värdefull egendom i dessa utrymmen.

Cyklar förvaras i cykelställ eller i cykelförråd. Cyklar ska ej placeras i övriga utrymmen, som t ex. barnvagnsrum, ej heller bildäck eller andra personliga tillhörigheter. Av brandutrymningsskäl får inga lösa föremål förvaras i gångarna i källare eller i trapphus. Förvara heller inte brandfarligt gods i något av dessa utrymmen.

GÅRDEN & GARGET

Innergården och garaget är en gemensamhetsanläggning/samfällighetsförening med grannfastigheten.

HUSHÅLLSAVFALL, GROVSOPOR OCH RETURPAPPER

Miljörummet är beläget vid trapphus 5. Som föreningsmedlem har man ett gemensamt ansvar för att sophantering fungerar ordentligt. Hushållssopor ska förslutas ordentligt innan de slängs så att inte matrester sprids. Grovsopor, byggmaterial, tidningar eller kartonger får inte slängas ihop med hushållsavfall. Sortera alltid efter uppsatta skyltar, då felsortering leder till ökade kostnader. Grovsopor, och annat som det inte finns avsedda kärl för, transporterar ni själva till miljö- eller återvinningsstation.

Ställ inte er soppåse i trapphuset i väntan på att kastas, utöver otrevlig odör kan det också innebära brandfara och locka till sig skadedjur. Tänk på att inte spola ner tidningspapper, bindor och andra föremål i toaletten, det är inte bara dåligt för miljön utan kan även orsaka stopp i avloppsrören. Eventuell rensning av avloppsstammen bekostas av medlemmen. Efter jul när det är dags att kasta granen, lämna den på avsedd plats och inte på trottoaren utanför porten.

HISSAR

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

ÖVRIGT

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

Fastigheten är ansluten till Ownit för tv-, telefoni- och bredbandstjänster.

Trappstädning upphandlas och utförs av en extern städfirma. För att städning ska kunna ske måste ytorna i hållas fria, det är därför inte tillåtet att lägga dörrmattor utanför lägenhetsdörren.

Fönster bör tvättas minst två gånger per år inklusive bågar och karmar invändigt och utvändigt eller enligt skötselanvisningarna. Vattenlåset bör rensas och rengöras två gånger per år.

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/uteplatser eller utanför fönster utan styrelsens godkännande.

Namnskyltar till ytterdörrar och postfack ordnas av styrelsen till självkostnadspris för medlemmarna.

AKUTSITUATIONER

Vid akut fara, brand eller översvämning ring 112.

Bostadens huvudkran finns i de flesta fall placerad bakom fördelarskåpets lucka, som vanligtvis är placerad mot badrum eller hall beroende av planritning.

Vid fel på hissar - kontakta felanmälan och informera styrelsen.

DELAKTIGHET

Avslutningsvis vill vi uppmuntra er som medlemmar att vara aktiva och delaktiga i föreningen. Era åsikter, kunskaper och ert engagemang är värdefullt och ökar trivseln för alla.