

INDUSTRIVERKET

STOCKHOLM

ORDNINGSREGLER FÖR BOSTADSFÖRENINGEN INDUSTRIVERKET

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 Industriverket innefattar byggnaderna på Igeldammsgatan 22 A-C och Svarvargatan 7-11.

Brf Industriverket är lagfaren ägare till del av fastigheten, med beteckningen Isbrytaren 50.

I fastigheterna finns idag totalt 147 lägenheter samt 1 st. förskola.

Byggnaden värms primärt upp med fjärrvärme via radiatorer och i vissa fall golvvärme.

STYRELSEN

Befintlig styrelse sitter kvar till och med maj/juni 2018. Styrelsen väljs på föreningsstämman i mars/april varje år (med undantag för år 1, där stämman blir maj/juni 2017). Kontakta styrelsen om du har synpunkter eller förslag till förbättringar - ditt engagemang uppskattas.

ÅRSAVGIFT

Årsavgiften är uppdelad på 12 jämnstora månadsavgifter som betalas till Viredo, som sköter föreningens ekonomiska förvaltning. Avier skickas från Viredo.

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 2017) 50 kr per påminnelse.

INDUSTRIVERKET

STOCKHOLM

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 (2/2 2017), enligt nedan.

Prisbasbeloppet 2017 är 44 800 Kr.

Överlåtelseavgift: betalas av köparen med 2,5 % av prisbasbelopp (fr. 1120 kr). Detta är en engångskostnad.

Pantsättningsavgift: tas ut av låntagaren med 1 % av prisbasbelopp (fr. 448 kr). Detta belopp tas ut varje gång bostadsrättsinnehavaren tar upp lån i bostadsrätten.

- Avgift vid andrahandsuthyrning tas ut med belopp som uppgår till max 10% (f.n. max 4 480 kr 2017) 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.

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 skäl för uthyrningen finnas. Exempel på sådana skäl är:

- Arbete på annan ort
- Studier på annan ort
- Längre vistelse utomlands eller
- Prova på samboende
- Övriga specifika skäl måste tas upp med styrelsen och godkännas innan uthyrning sker

INDUSTRIVERKET

STOCKHOLM

Tillvägagångssättet 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.

INDUSTRIVERKET

STOCKHOLM

• En avgift för andrahandsuthyrningen tas ut av föreningen. Se "Övriga avgifter" ovan.

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 och på boendehemsidan www.brflyceum.se.

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 plast.

FÖRSÄKRINGAR

Fastigheten är för närvarande försäkrad hos Länsförsäkringar.

Bostadsrättsinnehavaren bör 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.

INDUSTRIVERKET

STOCKHOLM

BALKONGER OCH TERRASSER

Tänk på dina grannar - använd inte balkongen som rengöringsplats för mattor, sängkläder och liknande. 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.

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 06.00-21.00, därutöver är det bricka som gäller. Ändring av koden meddelas skriftligen.

TRAPPHUSET

Av brandutrymningsskäl samt 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

För allas trevnad, fropa inte på gården.

HUSHÅLLSAVFALL, GROVSOPOR OCH RETURPAPPER

Hushållssopor förpackas ordentligt innan de slängs. Som föreningsmedlemmar har vi alla ansvar för att sophanteringen sköts ordentligt.

INDUSTRIVERKET

STOCKHOLM

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 och locka till sig skadedjur.

Returpapper, glas och metall lämnas till närmaste återvinningsstation som finns i korsningen Igeldammsgatan. 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.

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 för tv-, telefoni- och bredbandstjänster.

Vill du ha en markis? Kontakta styrelsen och koordinera för gemensam färg och modell.

Trappstädning upphandlas och sköts av en extern städfirma. Frekvensen bedöms till ca 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 dörrmattor utanför ytterdörren.

Fönster bör tvättas minst 2 gånger per år inklusive bågar och karmar invändigt och utvändigt (befintliga fönster) eller enligt skötselanvisningarna (nya fönster).

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

INDUSTRIVERKET

STOCKHOLM

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.

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 finns i undercentral i huset. Lägenhetens huvudkran finns bakom fördelarskåpets lucka, som vanligtvis är placerad mot badrum eller hall beroende av planritning.

Vid fel på hissarna kontakta felanmälan och informera styrelsen.

Telefonnummer finns i hissen.

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 trivselen för oss alla.