

Välkommen till bostadsrättsföreningen Sjöstadsviken

Välkommen som medlem i Bostadsrättsföreningen Sjöstadsviken. Vi i styrelsen hoppas att du skall trivas i föreningen.

För att allt skall fungera bra och för att få en trevlig boendemiljö har styrelsen på föreningsstämmans uppdrag antagit trivselregler för de boende. Ta del av dessa regler som alla måste respektera. Reglerna kompletterar det som gäller enligt föreningens stadgar. Detta är ett levande dokument och kommer att ändras om nya frågor dyker upp eller problem uppstår. Viktig information finns också i Bostadspärmen från JM som följer med varje lägenhet.

Föreningen har en hemsida www.sjostadsviken.se där medlemmarna kan hitta kompletterande information om föreningen, garageplatser, övernattningslokalen m m. Om du har e-post så är vi tacksamma att få ta del av adressen för att snabbt kunna lämna information. Skicka ett mail till styrelsens sekreterare.

I detta dokument finns regler för hur vi som medlemmar och grannar skall bete oss för att skapa en trivsam förening och ett säkert boende, men också praktisk information om den egna lägenheten och de gemensamma utrymmena. Gott omdöme och hänsyn räcker långt men styrelsen vill ändå understryka att allvarigare brott mot dessa regler kan leda till att rätten till bostaden kan förverkas.

Hänsyn till varandra

Allmänna trivselregler

Det är alldeles uppenbart att en välskött och trivsam förening är positivt för värdet på lägenheten men det viktigaste är att omdöme och hänsyn till grannar är avgörande för trivseln och grannsämjan.

Störande ljud

Musik eller annat ljud får inte vara så högt att det stör grannarna mellan klockan 22.00 (23.00 på lördagar) och 06.00. Observera att detta inte bara är en hänsynsfråga. Brott mot detta kan leda till att bostadsrätten enligt bostadsrättslagen förverkas.

Att spika, såga eller andra aktiviteter som är högljudda skall av samma skäl undvikas under motsvarande tid.

Tänker man ha fest eller liknande och vet att man kan bli högljudd så är det lämpligt att tala om det för grannarna eller sätta upp en lapp i båda berörda trapphus.

Nedskräpning

Låt oss alla hjälpa till att hålla snyggt runt fastigheten så slipper vi missnöje och otrivsel.

Reklamlappar får inte sättas upp i trapphusen och medlemmar uppmanas att ta ner dessa om så sker.

Trapphusen

Lämna inget skräp eller andra föremål i trapphusen eller utanför källarförråden. Det är inte bara trist att behöva möta. Det är också brandfarligt. Styrelsen kommer att forsla bort föremål som kan skada eller orsaka brand.

Styrelsen har förståelse för att man kan vilja ställa barnvagnen på våningsplanet. Den får dock inte vara i vägen om en utrymning skulle bli nödvändig. För grannsämjans skull tala med er granne om detta. Styrelsen är övertygad om att grannen visar förståelse.

Grillning

Grillning med öppen eld är inte tillåtet på balkonger eftersom det kan skada fastigheten genom nedsotning eller på annat sätt. Detta är också förbjudet enligt kommunens brandskyddsstadga. Grillning med el- eller gasolgrill är tillåtet.

Observera att det är förbjudet att förvara gasol eller andra brandfarliga ämnen (bensin m m) i garage eller källarförråd.

Säkerhetsfrågor

Under 2008 drabbades dessvärre föreningen av inbrott, inbrottsförsök och skadegörelse på dörrar, postlådor och bilar.

Styrelsen vidtar därför flera säkerhetshöjande åtgärder för att stärka skalskyddet på fastigheten. Sålunda har källardörrar förstärkts, övervakningskameror installerats i garaget och trapphusgångar från garaget samt soprum och cykelrum. Systemet med portkoder har stängts. Nyckel eller porttelefon gäller därför.

Var noga med att tillse att dörrar alltid går igen och inte obehålls ställs upp. Fråga gärna obekanta personer om deras ärende.

Det är ganska lätt att ta sig in i fastigheten via garaget. Dröj därför några sekunder så att du ser att porten stängs ordentligt och att ingen obehörig tar sig in.

Den egna lägenheten

Underhåll och förändringar i lägenheten

Medlemmarna har långtgående rättigheter att ändra i sin lägenhet. Ombyggnader, reparationer m m får ske utan styrelsens tillstånd. Större ändringar, som att sätta upp eller ta ner väggar, skall dock anmälas till styrelsen. Det är en ren säkerhetsåtgärd att uppgifter om sådana ändringar finns samlade.

Ingrepp får naturligtvis inte göras i bärande väggar.

Det är inte heller tillåtet att göra ingrepp i fasta VVS-installationer eller ventilation. Kökskåpan får inte bytas mot en köksfläkt, något som skulle störa hela ventilationssystemet. Det krävs för övrigt av föreningen att den låter göra regelbundna kontroller av fastighetens ventilationssystem.

Om något skulle gå sönder och kräva reparation eller annat underhåll så skall den enskilda lägenhetsinnehavaren stå för kostnaderna och inte föreningen.

Det kan eventuellt bli fråga om garantireparationer under garantitiden men sådana hanteras av styrelsen i samråd med JM.

Utsidan av fastigheten svarar föreningen för och årligen avsätts pengar för det yttre underhållet.

Lägenhetsinnehavaren får inte utan styrelsens medgivande göra förändringar som påverkar fasaden eller andra yttre delar av huset.

Det är alltså inte tillåtet att montera markiser eller göra andra ingrepp i fasaden eller på markytan utan styrelsens tillstånd. Markiser, infravärmare och andra ingrepp i fasaden kräver speciella åtgärder och måste därför utföras av fackfolk på ett fackmannamässigt sätt.

Varken föreningen eller den enskilda lägenhetsinnehavaren kan försäkra sig mot framtida skador. Om någon gör ett ingrepp som leder till skada på fastigheten är lägenhetsinnehavaren

ersättningsskyldig även om föreningen givit sitt tillstånd. Lägenhetsinnehavaren får sedan i sin tur stämma den som gjort ingreppet på ett icke fackmannamässigt sätt.

Om någon utan tillstånd gör ingrepp kan föreningen ålägga vederbörande att återställa fasaden.

Det mesta av underhåll och reparationer är alltså medlemmens ansvar att sköta men följande är föreningens ansvar:

- yttre målning av balkong och fönster (men målning mellan bågarna är medlemmens ansvar)
- yttre behandling av ytterdörren
- namnskyltar
- WC-stol och vattentillförsel
- elementen och ventilationsdonen
- nätväggarna mellan källarförråden
- elledningar

Bostadsrättsförsäkring

En bostadsrätt skiljer sig försäkringsmässigt från en hyresrätt eftersom man har ett längre gående ansvar för skador som man kan åsamka fastigheten t ex genom brand eller vattenskada. Därför vill styrelsen starkt rekommendera att hemförsäkringen kompletteras med en bostadsrättsdel (bostadsrättsförsäkring).

Extra nycklar

Extra nycklar till cylinderlåset kan göras hos Swesafe som ligger på Lindetorpsvägen 25 i Johanneshov. Kontakta styrelsen som underrättar Swesafe om att vederbörande får göra en extra nyckel.

Nyckeln bekostas av lägenhetsinnehavaren och en originalnyckel och legitimation måste visas upp vid beställningen. Swesafe kräver ännu så länge kontant betalning.

Felanmälan

På hemsidan och i trapphusentrén finns uppgifter om vart man vänder sig med felanmälan. Gör alltid felanmälan när något behöver åtgärdas. Felanmälan ligger till grund för bedömning av vilka garantiåtgärder som JM bör stå för.

Felanmälan skall inte göras under jourtid om det inte oundgängligen är nödvändigt av säkerhetsskäl. Kontakta först en styrelseledamot om fel uppstår under jourtid. I första hand någon av de två ledamöter som har särskilt ansvar för tekniska frågor.

Överlåtelse av bostadsrätten

För att kunna sälja och köpa en bostadsrätt krävs styrelsens medgivande. Styrelsen beviljar och avslutar medlemskap. Mäklare vet hur detta skall gå till men om någon säljer på egen hand är det viktigt att veta att styrelsen skall godkänna överlåtelsen. Den praktiska delen, registerföring, pantsättning med mera svarar UBC för. Överlåtelsehandlingar skickas till UBC, Box 904, 751 09 Uppsala. Telefon 018 - 56 32 00. UBC kontaktar därefter styrelsen.

Styrelsen har beslutat att en överlåtelseavgift tas ut om 2,5% av prisbasbeloppet (f n ca 1000 kr). Den betalas av köparen av bostadsrätten.

En pantsättningsavgift tas i förekommande fall ut av pantsättaren med 1% av prisbasbeloppet (f n ca 400 kr).

Andrahandsuthyrning

Lägenhetsinnehavaren får under begränsad tid hyra ut sin lägenhet i andra hand. Observera att de skyldigheter och regler som följer med bostadsrätten även gäller andrahandshyresgästen. Hyreslagens bestämmelser gäller mellan lägenhetsinnehavaren och hyresgästen.

Tillstånd till andrahandsuthyrning ges av styrelsen. Kraven är därvid att tiden begränsas till högst sex månader i taget och att namn och kontaktpuppgifter på hyresgästen lämnas till styrelsen.

Uthyrning till juridisk person medges normalt inte.

Gemensamma utrymmen

Föreningslokalen

Föreningen har en lokal på Rorgängargatan 23 som får disponeras av medlemmarna efter bokning och mot en viss avgift. Närmare anvisningar om hur detta går till framgår på föreningens hemsida.

Garaget

Föreningen har ett garage som drivs i en samfällighetsförening med kvarteret Böljan 2. Föreningen disponerar 40 platser för uthyrning. Närmare villkor och anvisningar om hur man hyr en plats finns på hemsidan.

För garaget gäller att bilen måste stå på anvisad ruta. Moped, cykel, motorcykel får endast förvaras i garaget om det kan ske inom hyrd ruta och om den i övrigt inte hindrar andra.

Det är naturligtvis inte tillåtet att parkera på någon annans parkeringsplats. Om så har skett så ta kontakt med styrelsen eller EuroPark.

Vid in- och utpassering gäller att den som lämnar garaget har företräde vid möte i utfarten.

Dörrar till garaget får inte ställas upp annat än kortvarigt när lastning sker.

Soprum (källsortering)

Källsorteringsrummen är belägna på Fartygsgatan och Lugnets Allé. I dessa får endast sopor läggas i därför avsedda containrar.

Övriga sopor, s k grovsopor får absolut inte lämnas på golvet. Dessa transporteras inte bort av entreprenören utan transport måste beställas separat till höga kostnader som drabbar alla medlemmar.

Sopnedkast för hushållssopor

När sophanteringen, som nu är provisorisk, är fullt utbyggd i östra Sjöstaden kommer sopnedkasten att differentieras efter olika fraktioner.

Tvättstuga

Tvättmaskinerna och torkskåpet ska torkas av efter användandet och torktumlarens filter rengöras.

Övriga utrymmen

Övriga gemensamma utrymmen är trapphus, cykel- och barnvagnsrum.

Förhållningsreglerna är lätta att ta till sig. Håll utrymmena snygga och fräscha. Gör ingen åverkan och lämna inte skräp i lokalerna.

Stockholm den 25 mars 2009

Styrelsen för Brf Sjöstadsviken