

Att bo i bostadsrätt - Trivselregler för BRF Fabriksparken 1

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.

Innehåll

OM FÖRENINGEN	2
Styrelsen	2
Årsavgift	2
Övriga avgifter	2
Försäkringar	3
Andrahandsuthyrning av bostadsrätt	3
Renovering av bostaden	4
OM HUSET	4
Portar.....	4
Trapphuset	4
Lägenhetsförråd.....	5
Cykelrum, barnvagnsrum/rullstolsförvaring.....	5
Hushållsavfall och källsortering.....	5
Gården	5
Takterrassen	5
Övernattningsslägenhet	5
Tvättstugor	5
Hissar	6
Balkonger, terrasser och uteplatser	6
Hänsyn till grannar	6
Garantitid och felanmälan	6
Värme och ventilation.....	7
Övrigt.....	7



OM FÖRENINGEN

BRF Fabriksparken 1 innefattar byggnaderna på fastigheten Alpha 1 med adresserna Löfströms allé 2A-2E, Spinnergatan 5-7, Vasagatan 15-15B och Tråddragargränd 6A-8B.

I fastigheten finns idag totalt 153 st bostäder och 3 lokaler. I byggnaden finns även gemensamhetsutrymmen.

Styrelsen

Styrelsen väljs på ordinarie föreningsstämma, senast i juni varje år. Kontakta styrelsen om ni har synpunkter eller förslag till förbättringar – ert engagemang uppskattas.

Årsavgift

Årsavgiften är uppdelad på 12 jämnstora månadsavgifter som betalas till föreningens ekonomiska förvaltare. I dagsläget sköts ekonomin av ekonomisk förvaltare RBEkonomi - Förvaltning i Östersund AB. Avgiften sätts in på bankkonto i SEB: 5746-1037315

Kontaktuppgifter till RBEkonomi: Telefon 08-522 18 242 (måndag-fredag 08.00-18.00),

kundtjanst@rbekonomi.se

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

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 styrelsen och är för närvarande (2019), enligt nedan:

(Prisbasbeloppet 2019 är 46 500 kr.)

- Överlåtelseavgift: betalas av köparen med 2,5 % av prisbasbelopp (f.n. 1 162 kr). Detta är en engångskostnad.
- Pantsättningsavgift: tas ut av låntagaren med 1 % av prisbasbelopp (f.n. 465 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% årligen av prisbasbeloppet (f.n. max 4 650 kr 2019), 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.

Försäkringar

Fastigheten är för närvarande försäkrad hos Brandkontoret. Föreningen har tecknat en tilläggsförsäkring för lägenheterna, s.k. "bostadsrättstillägg".

Föreningen har skadedjursförsäkring. Om ni upptäcker skadedjur i er bostad eller i de gemensamma utrymmena, kontakta styrelsen. Ibland kan även angränsande bostäder behöva saneras.

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.
- 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 § 43-44 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. Lägenhetsritningar finns i viss omfattning hos styrelsen.

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 vardagar 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 plast.
- Om ni önskar montera eller fästa något i räcke eller fasad behöver ni styrelsens godkännande. Det är inte tillåtet att borra i fasaden.

OM HUSET

Portar

Portkoden kan användas mellan kl. 08.00-20.00, övrig tid används "tagg". Det finns också en sk hantverkarkod som kan användas mellan kl. 07.00-17.00. Ändring av portkod meddelas skriftligen. 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 och till källare.

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. Önskad post får inte lämnas ovan eller intill postfacken. Återvinningskärl finns i föreningens miljörum.

Lägenhetsförråd

Förråd finns till varje lägenhet, de flesta är placerade i källaren. Inbrott och inbrottsförsök i källarförråd är vanligt förekommande, tänk därför på att inte förvara stöldbegärlig eller värdefull egendom i dessa utrymmen.

Cykelrum, barnvagnsrum/rullstolsförvaring

Cyklar ska förvaras i cykelrummen. I varje trapphus finns ett rum avsett för förvaring av rullstolar, rullatorer och barnvagnar. Cyklar ska ej placeras i dessa utrymmen, 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.

Hushållsavfall och källsortering

Som föreningsmedlem har man ett gemensamt ansvar för att sophantering fungerar ordentligt. Hushållssopor ska förslutas ordentligt innan de slängs. Hushållssopor slängs i nedkassen till sopsugen. Nedkast finns på innergården. På Spinnerigatan finns ett återvinningsrum för övriga sopor. 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.

Installation av avfallskvarn är inte tillåtet.

Gården

Innergården är avsedd för föreningens medlemmar. På gården finns gemensamma ytor och funktioner som utekök, växthus, lektyta och rabatter. För allas trevnad ta hand om gården samt rasta inte era husdjur och fimpas inte på gården.

Takterrassen

Högst upp i trapphuset på Spinnerigatan 7 finns en gemensam takterrass. Denna är avsedd för samvaro och odling.

Övernattningslägenhet

I trapphuset på Löfströms allé 2A en trappa upp finns en övernattningslägenhet att boka. Denna går också att boka för mindre sammankomster. Bokning och nyckelutlämning hanteras av styrelsen.

Tvättstugor

Föreningen har två gemensamma tvättstugor. Båda finns på entréplanet på Tråddragargränd 8A. Bokning sker via Aptussystemet. Den större tvättstugan är utrustad med tvättmaskin och grovtvättmaskin, torkskåp och torktumlare, den mindre är utrustad med tvättmaskin och torktumlare.

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.

Balkonger, terrasser och 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 tillåtet så länge det inte stör dina grannar, då endast med el- eller gasolgrill. Grillning med kol eller briketter är inte tillåtet då det bl.a. finns en ökad brandrisk. Om gasol förvaras i bostaden eller i anslutning till den finns särskilda regler som måste följas. Flaskornas storlek får vara max 5 liter och förvarade gasflaskor ska märkas ut med skylt. Brandförsvaren rekommenderar även att inneha en 6 kilos pulversläckare som klarar olika typer av bränder.

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 fimpas eller annat skräp från balkonger eller terrasser är givetvis förbjudet. Vi ber er även att inte mata fåglar från balkong eller fönster.

Hänsyn till grannar

Visa extra hänsyn till dina grannar efter 22.00 och före 08.00. Tänk på att t.ex. höga volymer på musikanläggning/TV, användning av tvättmaskin/torktumlare/diskmaskin/borrmaskin och dylikt kan störa dina grannar. Undvik även att föra oljud på gården.

Den som har husdjur i sin lägenhet skall se till att de inte för oljud, förorenar eller skadar föreningens eller annan enskild medlems egendom. Kräldjur är inte tillåtet. Lösspringande hund är inte tillåtet inom föreningens fastighet.

Garantitid och felanmälan

Du som bostadsrättshavare ansvarar för att anmäla fel i din bostad till felanmälan, som i sin tur ansvarar för att vidarebefordra dessa och påtala fel i fastigheten till entreprenören.

Ungefär två år efter inflyttningen görs en besiktning av en opartisk besiktningsman. Tvåårsbesiktningen gäller fel som har inträffat under garantitiden fram till denna tidpunkt och som entreprenören anses ansvarig för.

Att tänka på när man flyttar in i en nybyggd fastighet:

Vid nyproduktion kan det uppkomma mindre sprickor i vägghörn, takvinklar och vid materialskarvar vilket är helt normalt. Det beror på att vi bygger med levande material och viss uttorkning pågår fortfarande samt att det kan uppkomma små rörelser i fastigheten. Alla ev. sprickskador rapporteras och åtgärdas vid garantibesiktningen som sker ca 2 år efter tillträde. Du behöver alltså inte felanmäla ev. sprickor som uppkommer innan tvåårsbesiktningen, utan om du vill kan du notera i en egen lista de skönhetsfel som uppkommer fram till besiktningen.

Felanmälan för vitvaror görs direkt till vitvaruleverantören.

Vid tiden för kontroll/åtgärd av eventuella fel under garantitiden kommer du som bostadsrättsinnehavare behöva vara hemma och ta emot fastighetsförvaltaren och hantverkaren.

Värme och ventilation

Fastigheten ansluts till fjärrvärme och uppvärmningen av samtliga bostäder sker med vattenburna radiatorer. Badrummen är utrustade med golvvärme för komfort. Ventilationssystemet är ett mekaniskt till- och frånluftssystem med värmeåtervinning.

Temperatur i lägenheten ska vara ca 21 grader. Värmen kan ställas ner med termostat på radiatorerna.

Övrigt

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

Fastigheten är ansluten till Telia 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 dörmattor utanför lägenhetsdörren.

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

Vattenlåset bör rensas och rengöras regelbundet.

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, parabol, markiser, inglasning av balkong får inte monteras på balkonger, terrasser/uteplatser eller utanför fönster utan styrelsens godkännande. På uteplats är det inte tillåtet att sätta upp fasta installationer som t.ex. staket och spaljéer utan godkännande från styrelsen.