

## ORDNINGSREGLER FÖR BOSTADSFÖRENINGEN BRF BIOGRAFEN

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 Biografen innefattar byggnaden på Ruddammsbacken 28, som uppfördes år 1939.

BRF Biografen är lagfaren ägare till fastigheten, med beteckningen Stockholm Ruddammen 29.

I fastigheten finns idag 77 lägenheter. Byggnaden värms upp med fjärrvärme.

### STYRELSEN

Styrelsen väljs på föreningsstämman i juni varje år. 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. Avgiften sätts in på bankgirokonto: 553-4318

Månadsavgiften ska – utan påminnelse från föreningen – betalas in i så god tid att den är föreningen tillhanda senast den sista helgfria dagen i månaden. I annat fall tas en förseningsavgift ut. Förseningsavgiftens storlek beslutas på årsstämman och är för närvarande (24/6-14) 50 kr per påminnelse. En eventuell påminnelseavgift debiteras kommande avisering.

### 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.

## 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
- Prova på att sammanbo med någon

Gången vid andrahandsuthyrning är följande:

- 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
- 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
- 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 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 nyttja 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.

## 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 kan föreningen underkänna ombyggnaden och kräva att medlemmen återställer lägenheten till ursprungligt skick.

Lägenhetsritningar finns i viss omfattning hos styrelsen.

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 in hissen invändigt i skyddande papp.

## FÖRSÄKRINGAR

Fastigheten är för närvarande försäkrad hos Gensidige.

Bostadsrättsinnehavaren måste 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.

## 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 inte tillåtet på balkongen. 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 är 1939 och fungerar mellan 07.00-22.00

## 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.

## 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

Cyklar ska ställas i cykelställ på gården.

För allas trevnad, se till att ta med dina cigarettfimpar om du röker på gården samt kasta inte ut dessa från din balkong.

## GYM

För allas trevnad vänligen torka av maskiner och fria vikter efter varje träning och lämna gymmet i det skick du själv önskar finna det i.

## HUSHÅLLSAV FALL, GROVSOPOR OCH RETURPAPPER

Hushållssopor förpackas ordentligt innan de slängs. Soporna hämtas en gång i veckan. 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 närmaste återvinningsstation som finns på Ruddammsvägen 10 och Vallhallavägen 18. 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 och Canal digital för kabel-tv och internet.

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

Trappstädning sköts av en städfirma en gång i veckan under vinterhalvåret och en gång varannan vecka under sommarhalvåret.

För att städning ska kunna ske så måste ytorna hållas fria. Det är därför inte tillåtet att lägga ut dörmattor utanför ytterdörren.

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

Det åligger lägenhetsinnehavaren att själva rensa vattenlås 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.

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 på plan 1.

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 trivseln för oss alla.