

Bostadsrättsföreningen Odin 12

Norrtullsgatan 26

Stockholm



Brf. Odin 12

Föreningens styrelse vill på detta sätt informera dig om vår bostadsrättsförening.

Styrelsen

Varje år väljs en styrelse av årsstämman. Vilka som är med i styrelsen kan du se på vår anslagstavla till vänster innanför ingången.

Om du har några frågor eller idéer är du välkommen att ta kontakt med någon i styrelsen.

Årsstämma

Varje år före sista maj håller föreningen en ordinarie föreningsstämma där det väljs styrelse och revisorer. Stämman går igenom eventuella motioner och har förhoppningsvis även trevligt tillsammans.

Du förväntas delta i dessa möten. Alla medlemmar har motionsrätt. Till varje bostadsrätt hör en röst. Äger man mer än en lägenhet i föreningen har man dock fortfarande bara en röst. Är man mer

än en ägare av bostadsrätten / rätterna har man en gemensam röst. En motion skall vara skriftlig och inlämnad till styrelsen senast den 1 februari.

Gemensamt ägande

Som medlem i bostadsrättsföreningen är du delägare i föreningens alla tillgångar och skulder. Ägandet innebär både rättigheter och

**Ägandet
innebär både
rättigheter
och
skyldigheter**

skyldigheter. Alla förväntas till exempel delta i den årliga vårstädningen och hjälpa till med att vattna våra växter på sommaren. För att vårt gemensamma ägande skall fungera så bra som möjligt är det viktigt att alla i föreningen tar sitt ansvar. Du kan även hitta mer information om detta i föreningens stadgar.

Du bor till självkostnadspris

Som delägare i bostadsrättsföreningen betala du en årsavgift till föreningen. Avgiften är uppdelad på 12 månadsbetalningar. Föreningen har inget vinstintresse. Medlemmarnas avgifter skall helt enkelt täcka utgifterna för föreningens kostnader. Utgifterna är fastighetslån och kostnaderna för reparationer och ombyggnader, vatten och el, fastighetsskötsel, renhållning osv.

Styrelsen gör sitt bästa för att hålla kostnaderna nere och samtidigt upprätta en bra och stabil ekonomisk planering för framtiden. Revisorerna granskar verksamheten. Resultatet redovisas och fastställs vid föreningens årsstämma.

Andrahandsuthyrning

Det är numera något lättare att få hyra ut sin lägenhet i andra hand. Det är dock fortfarande inte tillåtet att hyra ut sin lägenhet utan tillstånd från föreningens styrelse. Styrelsen skall även godkänna andrahandshyresgästen innan den

får flytta in. Uthyrningen utan styrelsens godkännande kan medföra att man förverkar sin bostadsrätt. Föreningen tar även ut en avgift för andrahandsuthyrningen som f.n. är 10 % av gällande prisbasbelopp per år. Avgiften fördelas månadsvis per påbörjad uthyrningsmånad. I vår förening är det inte tillåtet med korttidsuthyrning t.ex. månads- och veckovis eller per dag.

Avgifter för överlåtelse

Föreningen tar ut en avgift i samband med försäljning av lägenhet och ansökan om medlemskap i föreningen.

**Väsentliga
förändringar i
lägenheten
kräver styrelsens
godkännande!**

Underhåll

Du ansvarar själv för underhållet i lägenheten. Du och ingen annan avgör när det är dags att tapetsera, måla eller göra smärre förändringar i lägenheten. Vill du göra väsentliga förändringar i lägenheten måste detta godkännas av styrelsen innan du sätter igång. I Brf Odin 12 finns inga inre fonder till varje lägenhet. Det är upp till varje medlem att själv avsätta pengar till underhåll av lägenheten.

Skall du utföra reparationer av icke akut karaktär som kräver avstängning av vatten eller el så skall du meddela detta till styrelsen minst 2 dagar i förväg eftersom vi har affärslokaler i huset vars verksamhet är beroende av tillgång till vatten.

Alla arbeten som berör el-, vattenlednings- eller våtrumsarbete måste utföras av behöriga hantverkare och det är ett krav att du enbart får anlita hantverkare som har en registerad behörighet hos Elsäkerhetsverket, Säker vatten och/eller Byggkeramikrådet. Observera att det finns företag som på sin hemsida skyltar med respektive branschorganisationens logga utan att verkligen vara registrerat där. Kolla därför alltid upp behörigheten direkt med respektive branschorganisation! Informera styrelsen i förväg om vilket företag du vill anlita innan du beställer arbetet. Du skall även informera hantverkarna om att skydda hissens paneler om de skall transportera bråte, maskiner eller byggvaror samt att städa efter sig vid slutet av

arbetsdagen i både hissen och på golvet i trapphuset. Ingår detta inte i deras åtaganden skall du utföra nödvändiga åtgärder själv.

Avstängning av vatten eller el skall meddelas till styrelsen minst 2 dagar i förväg.

Fastighetsskötsel och felanmälan

Upptäcker du något som inte är som det bör vara i våra allmänna utrymmen så kan du ta kontakt med någon styrelseledamot som

finns namngiven på vår anslagstavla. Gäller det enbart småfel och du är lite händig får du naturligtvis hjälpa till och åtgärda felet på egen hand. Är du tveksam, prata med någon i styrelsen. Även här gäller det ju att hålla kostnaderna nere.

Vid skador som kräver akut och brådskande åtgärd vid vattenläckage, kontakta SECURITAS. Telefonnummer hittar du på anslagstavlan.

Tidnings- och returpappersinsamling

Tidningar och returpapper skall läggas i plasttunnan som står mittemot hissdörren i källaren. Plastpåsar får inte användas när du slänger returpapper. Observera att

kartong, wellpapp, fönsterkuvert samt post-it lappar inte räknas som returpapper och således inte får läggas tillsammans med tidningar i returpapperstunnan. Se även anslaget vid returpapperstunnan.

Hushållssopor

Det finns ett sopnedkast på gården. Där får du enbart slänga välpaketerade hushållssopor. Det är inte tillåtet att slänga till exempel hela pizza- eller andra, ej sönderdelade kartonger och inte heller glas- och plastflaskor i sopnedkastet.

***Grovsopor får ej
förvaras i våra
gemensamma
utrymmen eller
på gården***

Grovsopor

Vi har inte något grovsoprum. Grovsopor m.m. får ej förvaras i våra gemensamma utrymmen eller på gården. I samband med den gemensamma städdagen på våren hyr vi för det mesta en container eller byggsäck där du kan slänga dina grovsopor. Vid behov kan föreningen även ordna hämtning av grovsopor på hösten. Kontakta i så fall styrelsen.

Kan du inte förvara dina grovsopor i dina egna utrymmen

mellan hämtningarna, måste du själv forsla bort dem. Det finns en återvinningscentral alldeles i närheten under Vanadisberget med infart från Cederdalsgatan 7. Där kan du även lämna elektronikavfall. För flaskor, plastförpackningar, konserverburkar och liknande metall samt kartong, wellpapper och pappersförpackningar finns det återvinningsstationer vid Ynglingagatan /

Sveaplan samt på Frejgatan nära korsningen Norrtullsgatan.

Vår tvättstuga

Bokningslista och övriga regler finner du i

tvättstugan. Vänligen respektera dessa!

Det är allas ansvar att städa ordentligt efter sig. Lämna tvättstugan som du själv vill överta den!

Vår bastu

Bokningslista och regler finns i bastun.

Även här är det allas ansvar att städa ordentligt efter sig. Lämna även bastun som du själv vill överta den!

Vår gård

Vår gård är förstas till för alla medlemmar och deras gäster. Vänligen respektera att vår gård precis som övriga allmänna utrymmen i huset är ett rökfritt område. Grillar du på gården, använd helst inte tändvätska utan den elektriska grilltändaren som ligger i den gråa plastlådan. Eluttag finns innanför dörren till gårdshuset vid elradia-torn. På sommaren blir våra växter glada om alla hjälper till att ge dem lite vatten då och då.

Har du lägenhet med balkong är du som lägenhetsinnehavare ansvarig för att hålla balkongen fri från snö och is under vinterhalvåret.

Vill du sätta upp ett balkong- eller insynsskydd skall det överens-stämma med den av styrelsen beslutade standarden. Kontakta alltid styrelsen innan du sätter upp skyddet för att få gällande färg- och ut-seende anvisningar.

***Dörrarna till och i
källaren,
tvättstugan och
förråd skall alltid
vara låsta!***

Vår säkerhet

Hemförsäkring

Vi rekommenderar att du som medlem i Brf Odin 12 tecknar hem-försäkring med bostadsrättstillägg.

Vi ansvarar gemensamt för sä-kerheten. Bostadsrättsinnehavarna är själva ansvariga för att lås och brevinkast är godkända. Porten och alla dörrar till och i källaren, förråd och tvättstugan skall *alltid* vara låsta om ingen befinner sig där. Ett

trasigt lås skall anmälas omgående till styrelsen. Ett sätt att förhindra inbrott i lägenheten är genom grannsamverkan. Då blir vi fler som håller ett vakande öga.

Ge inte tjuven en chans!

Nycklar

Var och en ansvarar för sina egna lås och någon huvudnyckel till lägenheten finns inte. Ibland måste styrelsen få tillgång till lägenhet-erna för att kunna utföra reparat-ioner och inspektioner. Detta med-delas genom anslag eller personlig kontakt med lägenhetsinnehavaren. Nycklar till våra gemensamma ut-rymmen får medlemmarna av nyck-

elansvarig i föreningen. För närvarande är det Manfred Schmidhuber, gatuhuset 4tr. Flyttar du, ansvarar du för att lämna tillbaka dessa nycklar till nyckelansvarig i föreningen. Dessa nycklar skall alltså inte lämnas till den som flyttar in efter dig. Vid förlust av nycklar till föreningens gemensamma utrymmen skall detta omedelbart meddelas till styrelsen eller nyckelansvarig. Eventuella kostnader som uppstår för föreningen på grund av förlust av nycklar debiteras lägenhetsinnehavaren.

Brandskydd

Enligt "Lagen om skydd mot olyckor" ligger ansvaret för brandskyddsarbetet hos både styrelsen i föreningen och den enskilde lägenhetsinnehavaren. Lagen betonar fastighetsägares och brukares ansvar för säkerheten i byggnader och anläggningar. I Stockholm finns en bestämmelse att varje lägenhet skall ha minst en brandvarnare installerad. I en bostadsrättsförening är det lägenhetsinnehavarens skyldighet att installera brandvarnaren

och styrelsens skyldighet att kontrollera att så har skett. Lägenhetsinnehavaren ansvarar för att brandvarnaren fungerar.

Tänk på att utrymningsvägarna inte får blockeras! Det är därför inte tillåtet att ställa hindrande och brandfarliga föremål som till exempel barnvagnar eller påsar med återvinningspapper i trapphuset eller källargången, inte ens tillfälligt.

***Utrymningsvägarna
får inte blockeras!
Inga hindrande och
brandfarliga
föremål i
trapphuset eller
källargången!***

Eldstäder

För att få elda i kakelugn/öppen spis krävs att besiktning och tryckprovning är gjord. Är du osäker på om din kakelugn/öppna spis samt rökgången är godkänd skall du kontakta skorstensfejarmästaren för Stockholms 2:a sotningsdistrikt, Skfm Lars Sundström AB. Att elda i en otät och icke godkänd eldstad innebär stor brandfara och är förbjudet! Du ska kunna visa upp intyg på att både kakelugn/öppen spis och rökgång är godkända. Kostnaderna för sotning och underhåll av rökgången samt underhåll och skötsel av eldstad skall bekostas av lä-

genhetsinnehavaren själv. Kontakta alltid styrelsen innan du beställer kontroll av din rökgång, kakelugn eller eldstad eller har för avsikt att reparera eller förändra dessa.

Bostadsrättsinnehavarens rättigheter och skyldigheter

Följande står att läsa i våra stadgar:

Bostadsrättsinnehavaren skall på egen bekostnad hålla det inre av lägenheten i gott skick och svara för lägenhetens samtliga funktioner. Bostadsrättsinnehavaren svarar för det löpande och periodiska underhållet utom vad avser reparation av stamledningar för avlopp, el och vatten som föreningen försett lägenheten med.

Bostadsrättsinnehavarens ansvar för lägenhetens underhåll omfattar sålunda bland annat:

- egna installationer
- rummens väggar, tak och golv inklusive underliggande fuktisolerande skikt i badrum
- inredning och utrustning i kök, badrum och övriga rum och utrymmen tillhörande lägen-

heten, ledningar och övriga installationer för, värme, gas, el och vatten till de delar dessa inte är stamledningar och betjänar enbart bostadsrättshavarens lägenhet.

- golvbrunnar; svagströmsanläggningar; målning av radiatorer och stamledningar; elledningar från lägenhetens under-

Bostadsrättsinnehavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick

central och till elsystemet hörande utrustning inklusive undercentral, ventilationsanordningar, eldstäder, dörrar, glas och bågar i fönster dock ej

målning av yttersidorna av dörrar och fönster.

Bostadsrättsinnehavaren svarar för renhållning och snöskottning av till lägenheten hörande balkong.

Badrum

Uppstår det ett vattenläckage kan ansvarsfrågan i många fall vara komplicerat att avgöra och styrelsen kan därför inte lämna några generella riktlinjer bortsett ifrån de punkter som nämns i våra stadgar. Skulle det uppstå en

vattenskada någonstans i huset så avgörs ansvarsfrågan alltid tillsammans med berörda försäkringsbolag.

Grannsämjan

I vår förening tar vi hänsyn till våra grannar dygnet runt!

Tänk på att inte förorsaka störande ljud mellan 21:00 – 7:00. (helger kl. 24:00 – 8:00) Visa gärna lite extra hänsyn redan från klockan 20:00. Eftersom vi bor i ett gammalt hus är ljud-dämpningen anpassad till då gällande byggregler. Underrätta dina närmaste grannar när du skall ha fest. Det kan finnas medlemmar som arbetar även på helgerna eller är sjuka och behöver vila oavsett veckodag! Kan du anta att det blir mycket högljutt rekommenderar vi att du hyr en festvåning. Det brukar sällan vara lämpligt att ha större tillställningar med många gäster i en lägenhet. På sommaren måste du som vistas på din balkong tänka

på att gården fungerar som en ljudförstärkare där alla ljud upplevs som mycket störande - till och med vanlig samtalston en sen sommar-natt!

***I vår förening
tar vi hänsyn
till våra
grannar dygnet
runt!***

Kom ihåg att även på den här punkten kan återkommande förseelser medföra att bostadsrätten förverkas.

Röker du på balkongen är det självklart att du inte slänger fimparna ner på gården.

Grillning på balkongen är i princip inte tillåtet om du har lägenheter ovanför dig. Har du dock frågat *alla* dina grannar ovanför dig och ingen har några invändningar är det ok att du grillar vid enstaka tillfällen. Vi rekommenderar i så fall att du använder en elektrisk grill.

Information

Nödvändig information lämnas antingen genom anslag i trapphuset eller i medlemmarnas brevlåda.

Läs även gärna våra stadgar för ytterligare allmän information.

Till sist

Styrelsen arbetar för en låg boendekostnad och för att skapa en bra boendemiljö men som medlem i en bostadsrättsförening har alla ett

***Vi har alla ett
gemensamt
ansvar!***

gemensamt ansvar för hur föreningen bäst skall förvaltas. Vill du delta aktivt i föreningens verksamhet, anmäl dig då till valberedningen eller kontakta styrelsen.