

STYRELSEN INFORMERAR OM VERKSAMHETEN

Ärade medlemmar,

Med anledning av några händelser som ni har nytta av att snabbt få information om kommer här årets andra infobrev tätt inpå det första.

Matavfall

Luckorna har nu installerats och kärlden flyttats upp från 39:ans källare.

Balkongprojektet och gästlägenheten

Utredningen angående åtgärder och ansvar för håltagningar i bärande balk fortskrider.

Projektet har drabbats av en försening på drygt tio dagar på grund av svårigheter med att få tillstånd från polisen för inlyftet från gatan till gård. Nu är det överstökad och besiktningen av färdiga balkonger är bokad till 2023-02-21. Detta påverkar startdatum för bokning av gästlägenheten.

Efter att entreprenören lämnat behöver vi återställa. Förhoppningen är att vi ska kunna ha premiär innan första mars men vi återkommer med definitivt besked.

Generell information om uthyrningen finns på nya hemsidan brf arbetaren17.se.

Äkta förening

Besked från rättsprocesserna mellan bostadsrättsföreningar och Skatteverket dröjer. Därför anser SKV fortfarande att vi är oäkta och har därför begärt in korrigerande av föregående års deklarationer.

För att undvika vite har styrelsen beslutat att ändra tillbaka tidigare deklarationer 2016–2021 till oäkta förening.

Givetvis fortsätter vi att bevaka utvecklingen.

Vi råder alla våra medlemmar att avvakta med inkomstdeklarationen för skatteår 2022.

Eftersom sista datum för inlämning är 2023-05-01 har vi förhoppningsvis ett positivt svar i god tid innan dess.

Källarutrymme

Arbetet pågår och förråden beräknas vara färdiga vecka 10.

Digitala utskick

Vi påminner som alltid alla medlemmar som önskar digitala utskick att delge digital kontaktuppgift till styrelsemejl.

Vindsutrymmet 41:an

På årsstämman 2022 beslutades att styrelsen ska organisera byggnation och försäljning i egen regi av en ny lägenhet i vindsutrymmet i 41:an som frigörs efter förrådsflytt.

En av de tillfrågade entreprenörsföretagen har uttryckt stort intresse av att köpa utrymmet som råvind. Detta går emot stämmans beslut men om budet är bra kan vi komma att ta upp ärendet för omprövning vid nästa årsstämma. Detta skulle minska riskerna för föreningen i en situation på marknaden som är mycket olik förutsättningarna som rådde för ett år sedan.

Rastning av husdjur

Föreningen har under en alltför lång tid haft problem med osunda beteenden av hundägare. Boende har rastat sina hundar i fastigheten och efterlämnat både urin och avföring i trapphus, på gatan framför entréerna och på innergården. Detta beteende måste upphöra omedelbart.

Trivselregler och störningar

Ytterligare en negativ företeelse är att vi fått in flera klagomål från medlemmar som störs av hög musik och störande arbeten i lägenheten på olämplig tid. Vi vill upplysa om att det är bostadsrättsinnehavarens ansvar att boende i lägenheten – ägaren själv, hyresgäst eller familjemedlemmar – följer gängse regler för störningar.

För att underlätta efterlevnad har styrelsen upprättat en samling trivselregler. Dessa finns bifogade i detta brev.

Vi anmanar härmed kollektivt alla boende att följa dessa. Brott mot reglerna kommer att behandlas enligt §49 i stadgarna.

Andrahandsuthyrning

Många medlemmar behöver under begränsade perioder flytta till annat boende och önskar då ofta hyra ut sin bostadsrätt. Föreningen tillåter detta under en rad omständigheter. Bedömningen gör vi enligt rekommendationer från stödorganisationer så som Bostadsrätterna och Fastighetsägarna samt de prejudicerande utslag i hyresnämnden som organisationerna i sin tur bygger sina råd på.

Ett sammanfattande informationsblad för dessa regler kommer att publiceras på den nya hemsidan.

Motioner

Alla medlemmar är välkomna att lämna motioner till årsstämman senast 2023-03-31.

Dessa kan skickas till styrelsemejlen eller lämnas i styrelsens brevlåda i trapphus 39.

Hjärtliga hälsningar,

Styrelsen:

Ola Boman (ordförande)

Olivia Liu (sekreterare)

Niclas Abrahamsson (ledamot)

Margareta Nicklasson (ledamot)

Yvonne Mörke (ledamot)

Claudio Reyes (ledamot)

ORDNINGS- OCH TRIVSEL- REGLER I BRF ARBETAREN 17

Att bo i bostadsrätt innebär att vi ingår i en gemenskap av människor med samma intresse för sitt boende. Vi äger och förvaltar husen där vi bor och tillsammans ser vi till att göra vårt boende trivsamt. Med detta i åtanke och med stöd av 7 kap 9§ bostadsrättslagen och föreningens stadgar har styrelsen utfärdat följande ordnings- och trivselregler.

Lägenheter

1. Bostadsrättshavare skall vara aktsam om och vårda sin lägenhet liksom föreningens egendom i övrigt.
2. Om det uppstår en större skada som kan påverka lägenhetsutrustning som föreningen svara för skall styrelsen omedelbart underrättas om detta. Anmälan skall göras också om vattenkranar visar sig vara otäta eller om avlopp blivit tilltäppta. Vid skadedjur i lägenhet ska styrelsen omedelbart informeras.
3. Arbete som kan störa övriga lägenhetsinnehavare får inte utföras i lägenheten. Man får inte heller bedriva yrkes- eller affärsverksamhet utan styrelsens medgivande.
4. Vintertid skall tillses att frysskada på vattenledning inte uppstår p.g.a. att ett fönster eller dörr lämnats öppen.
5. Vattenkran får inte lämnas öppen – detta gäller även om vattnet är avstängt.
6. Efter 22:00 och före 07:00 får inte ljud som kan störa övriga medlemmar föras. Det kan t.ex. vara musikutförande, tvättmaskin, tv, radio, musikanläggning, byggarbeten, reparationer etc.
7. När bullrande arbeten behöver utföras av boende eller av boende anlita ska denne avisera styrelsen per mejl eller vanlig post samt övriga boende med information på anslagstavlor.
8. Skall du ha fest i lägenhet eller på gården, informera gärna dina grannar genom att sätta upp anslag i trappuppgångarna. Acceptans brukar öka om man blivit informerad. Innergården kan du boka genom föreningens hemsida brfarbetaren17.se.
9. Varje bostadsrättshavare ansvarar för att ventilationssystemen i respektive lägenhet fungerar väl. Detta innefattar bl.a. rengöring av filter och ventiler.

Husdjur

1. Om bostadsrättshavare har djur i lägenheten skall tillses att de inte förorenar, gör ofog eller oljud.
2. De flesta av oss tycker om hundar och katter, men inte alla. Ta hänsyn till dina grannars rädsla och allergier. Hundar skall alltid hållas under uppsikt av ägaren. För allas trevnad får de inte rastas på gården.

Gemensamma utrymmen

1. Bostadsrättshavare ansvarar för att föreningens gemensamma utrymmen inte skadas. Detta inbegriper också ett ansvar för gäster, besökare och leverantörer. I synnerhet bör lägenhetsinnehavaren följa leverantörers in och ut ur husen. Anledningen är att leverantörer avsäger sig allt ansvar om det inte finns vittne(n) till skada på t.ex. väggar eller trappor och skadan anmäls direkt innan leverantören lämnat fastigheten.
2. Som en följd av föreningens avtal om städning av trapphus och entréer är det inte tillåtet för medlemmar att lägga mattor utanför/framför lägenhetsdörrarna.
3. Gård, trappor och entréer får inte belamras med skräp, packlårar, cyklar, barnvagnar, etc. Detta är även ett krav från brandskyddsmyndigheter.
4. Alla tycker inte om rökluft och andra kan ha medicinska besvär med detta. Det är därför förbjudet att röka i entréer, trapphus och gården. Rökning bör inte heller ske på balkong, då röken sprids via ventilation och vädring.
5. För allas trevnad är det förbjudet att röka och ha husdjur i gästlägenheten.
6. Källsortering skall ske enligt anvisningar på kärl i återvinningsrummet. Detaljerade anvisningar om vad som kan slängas i respektive kärl, finns att hämta på <https://www.stockholmvattenochavfall.se/>, <https://nsr.se>. Hantering av grovsopor som inte ryms i kärl ansvarar bostadsrättshavare själva för.
7. Bostadsrättshavare skall rätta sig efter övriga särskilda föreskrifter som utfärdats av styrelsen angående återvinningsrum och cykelställ. Cyklar ska förvaras i avsett cykelställ på gården.
8. Skyltning genom anslag på husets ytterväggar, i entréer eller trappuppgångar får ej ske utan styrelsens medgivande.

Gård och balkonger

1. Utomhusantenn (parabol) får inte sättas upp utan styrelsens medgivande.
2. Inglasning av balkonger får endast ske med styrelsens godkännande och efter beviljat bygglov. Markiser får sättas upp om färg och form godkänts av styrelsen. Balkonglådor ska, av säkerhetsskäl, hängas på insidan av balkongräcket.
3. Vattning från balkonger och terrasser ska ske så att inget vatten droppar ner från de samma.
4. Piskning av möbler, mattor, säng- eller gångkläder får inte utföras på balkonger, i entréer eller trappor.

Allmänt

Ovanstående föreskrifter skall även iakttagas av bostadsrättshavarens familj och gäster eller dem som av honom inryms i lägenheten.