

välkommen som boende
i bostadsrättsföreningen
Harven 42

INFORMATION, TIPS OCH TRIVSELREGLER



VÄLKOMMEN TILL BRF HARVEN 42

Historik

Bjurholmsplan är en liten kvarterspark som iordningställdes 1915 samtidigt som kvarteret runt omkring byggdes. Vårt hus på Bjurholmsplan 27 är byggt 1929. Platsen har fått sitt namn efter ölbryggaren Anders Bjurholm som introducerade både öletiketten och de bruna 33-cl flaskorna Sverige.

Fakta om förening och styrelse

Totalt upplåter föreningen 28 lägenheter som bostadsrätter, 1 som hyresrätt och en lokal i källarplanet hyrs ut som bilverkstad. Föreningen bildades år 1988 och bostadsrätterna år 2000.

Styrelsen väljs av årsmötet som hålls under maj månad. Det finns gemensamt fastställda stadgar med detaljerade regler kring föreningen och dess medlemmar. Dessa finns på föreningens hemsida <http://harven42.se>. Kontakta styrelsen om du har några frågor eller är intresserad av att vara engagerad.

Aktuella styrelsemedlemmar med mejladresser och telefonnummer finns angivna på anslagstavlan vid entrén och på <http://harven42.se>.

Trivselregler

Vi är många som ska samsas och trivas i vårt hus. Ett boende i flerfamiljs-hus är inte alltid enkelt. Här har vi samlat några saker man som medlem och boende ska ta hänsyn till. Vi kallar det för trivselregler, och de ska ses som ett komplement till föreningens stadgar.

Som medlem är du skyldig att känna till innehållet i föreningens stadgar. Du ska också se till att det som åligger dig följs av dina gäster och andra personer som du inrymt i lägenheten, t.ex. en andrahandshyresgäst eller någon som utför arbeten för din räkning.

I BRF Harven 42 finns en övervägande del mindre lägenheter vilket medför att många medlemmar endast bor här några få år. Föreningen tycker därför att det är extra viktigt att informera om husets regler och stadgar för att förebygga onödiga konflikter mellan medlemmar.

Informationsmaterial, trivselregler och stadgar finns på <http://harven42.se> eller fås genom att kontakta styrelsen.

Husfrid

Respektera och beakta att normalt råder s.k. husfrid mellan kl. 22.00 och 07.00 på vardagar och 23.00 och 09.00 på helger.

Husfrid innebär bl.a. att man inte spelar radio/ TV/ musik med hög volym och inte använder störande disk- och tvättmaskiner och torktumlare. Det innebär också att man är allmänt stillsam i gemensamma utrymmen.

Trapphus

Trapphuset är det gemensamma utrymme vi använder mest i huset. Det är trevligt för alla om det är rent snyggt och välkomnande. För cyklar och barnvagnar finns ett särskilt utrymme.

Allmänna utrymmen får ej användas för förvaring av egen egendom eller annat material p.g.a. brand- eller olycksfallsutrymning samt av renhållningsskäl. Dörmattor i trapphuset undanbedes och soppåsar ska inte lämnas utanför lägenhetsdörren utan tas direkt ner till soprummet.

Rökning får ej förekomma inomhus i allmänna utrymmen. Cigaretter/ snusdosor och dylikt får inte kastas i gemensamma utrymmen, på vädringsbalkonger eller på gården.

Barnvagnsrum

Barnvagnsrummet vid entrén är avsett för barnvagnar i första hand, och om plats finns, även för barnens cyklar. Övriga cyklar kan parkeras på gården.

Sopor

I soprummet lämnar du hushållssopor och tidningar. Du ser självklart till att dina soppåsar är väl förslutna innan de kastas.

Övrig sophantering som t ex glas- och plastflaskor, burkar, metall, hårdplast och kartonger tas till de lokala miljöstationerna. Närmast är den som ligger i korsningen Gotlandsgatan/ Bjurholmsgatan.

Annat grövre avfall såsom exempelvis gamla möbler, kemikalier och el-artiklar ansvarar du själva för att transportera till de större återvinningsstationerna eller utnyttja den mobila miljöstationen, se turlista på www.stockholm.se.

Närmaste återvinningscentral ligger i Östberga på Bussens väg 2.

Eftersom huset inte har något grovsoprum ordnas 1-2 ggr om året i samband med de allmänna städdagarna möjlighet till bortforsling.

Gården

Gården på baksidan är till för alla, men hänsyn ska visas till de två lägenheter som har egna uteplatser.

Städa upp efter dig och ta med eventuella rester från din vistelse. Visa hänsyn till att det ska vara lugnt på gården, liksom i övriga huset, helger mellan 23:00 - 09:00 vardagar 22:00 - 07:00.

På gården finns cykelställ och i det lilla uthuset finns en del verktyg som tillhör föreningen. Där vinterförvaras även utemöblerna.

Tvättstuga

Tvättstugan finns i källaren. Du bokar tid genom att skriva upp dig på listan utanför källardörren. Ett outnyttjat pass kan tas över efter en timme.

Städa efter dig så att tvättstugan blir trevlig att använda när nästa person kommer. Mer utförliga regler finner du på väggen i tvättstugan. Lås dörren ner till källaren när du går. Eventuella fel eller uppstår eller upptäcks ska anmälas till Fastighetshjälpen (se under Fastighetsskötsel).

Källarförråd

Varje lägenhet har ett källarförråd. Tänk på att det du förvarar i ditt källarförråd kan vara stöldbegärligt. Lås alltid dörren ner till källaren när du går.

Tips om ventilation

Ventilationssystemet i huset är svårt att helt anpassa till dagens användande av kök och våtutrymmen. Vädra gärna genom att ställa ett fönster på glänt när du använt duschen. Det förbättrar ventilationen i hela huset.

Tips om din balkong

Trätullen på din balkong bör underhållas vart tredje år då den oljas in med vanlig träolja efter att först ha sopats ren. Se till att det inte ligger skräp under trallen som kan hindra vattenavrinning. Om så, lyft på trallen och rensa under. Tänk på att inte kliva på plåten!

Observera att mattor, dukar, sängkläder eller dylikt får inte skakas från fönster eller balkong.

Brandvarnare

Brandvarnare har installerats i alla lägenheter och som boende är du ansvarig för dess kontinuerliga skötsel och underhåll.

Städdag

Två gånger per år brukar föreningen anordna en gemensam städdag då vi hjälps åt att fräscha upp allmänna ytor.

Om man inte kan delta vid det tillfället kan man skriva upp sig på en uppgift som anslås nere i trappuppgången och göra en insats vid ett annat tillfälle. Har man inte möjlighet att delta debiteras istället en avgift.

Fastighetsskötsel

Föreningen har ett avtal med företaget **FASTIGHETSHJÄLPEN**. Det innebär att skötsel av bl.a. trappstädning, soprum, värme, belysning och stammarna sköts av dem.

Vid felanmälan och icke akuta frågor kan man skicka e-post eller ringa.

Telefontid vardagar 09.00 - 11:00, tel: 08-602 84 00 och

E-post info@fastighetshjalpen.se.

Vid akuta situationer, såsom exempelvis översvämningar, spruckna rör och liknande ska du ringa till Fastighetshjälpens **JOUR**, tel: 070-920 30 90.

Hiss- och låsproblem

Fel på hissen anmäls till **TRYGGA HISS** dygnet runt, tel: 08-798 92 00.

Vid problem med ditt lås kan du ringa **LÅS-SNABBEN** dygnet runt, tel: 08-642 4 243.

Tänk på att hålla efter handtaget i lägenhetens ytterdörr då brickorna lossnar ibland och skruvarna kan behöva dras åt.

Störningar

Om du störs av dina grannar, upplever bostaden som otrygg eller ser ett brott som begås i fastigheten bör du kontakta polisen. Vid akuta situationer gäller 112.

Ohyra

Om du misstänker att du har drabbats av ohyra (till exempel vägglöss) så ska du snabbt kontakta ANTICIMEX på telefonnummer 075-245 10 00.

Saneringen bekostas av föreningens skadedjursförsäkring hos Länsförsäkringar. Det är i princip omöjligt att bli av med vägglöss på egen hand och det finns en stor risk att de sprids till grannar. Om du drabbas av ohyra är det viktigt att du även informerar styrelsen.



Att bo i bostadsrätt

Att bo i bostadsrätt innebär att du äger rätt att bo i din lägenhet men att huset ägs gemensamt av föreningen, det vill säga oss alla. Lite förenklat kan man säga att allt som finns och syns inne i lägenheten är ditt ansvar, medan allt utanför är föreningens och styrelsens ansvar. Du ansvarar till exempel för golv, dörrar, köksinredning, spis, kyl/ frys, badrum, kakel, wc, kranar, el-central och elkontakter och även för fasta garderober och icke-bärande innerväggar. Allt detta bestämmer du över och kan ändra om och byta ut. Om något går sönder är det ditt ansvar. Du är också ansvarig för underhåll av din lägenhet. Tänk på att du har ansvar för andra personer som vistas i lägenheten eller de som utför arbete i den för din räkning.

Företrädare för föreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för. Tid för sådana besök bestäms givetvis i samråd med dig.

Vatten och avlopp

Avlopp i kök och badrum får inte tillåtas slamma igen. Droppande kranar skall åtgärdas. Beställning av åtgärdande/ rensning kan göras via Fastighetshjälpen (se under Fastighetsskötsel).

Var uppmärksam på tätskikt i badrum - särskilt på tätskiktens skarvar och överlappningar invid dörrtrösklar, dusch och bakom badkar.

Ombyggnader, reparationer och renoveringar

Medlemmar ombuds informera styrelsen om samtliga ombyggnadsprojekt och renoveringar. Inte minst kan det vara viktigt att veta vilka personer som rör sig i huset. Skriv till styrelsen och beskriv förändringarna.

Observera att väsentliga förändringar i lägenheten måste godkännas av styrelsen. Som väsentliga förändringar räknas bland annat alltid förändringar som kräver bygglov eller innebär ändring av ledning för värme, vatten, avlopp, el och gas eller dylikt. Flytt av kök och renovering av badrum måste exempelvis godkännas av styrelsen.

Ingrepp i bärande konstruktioner godkännes ej.

Avfallskvarn eller placering av tvättmaskin i ombyggt kök godkännes ej på grund av stor påfrestning på stammar och problem med oljud.

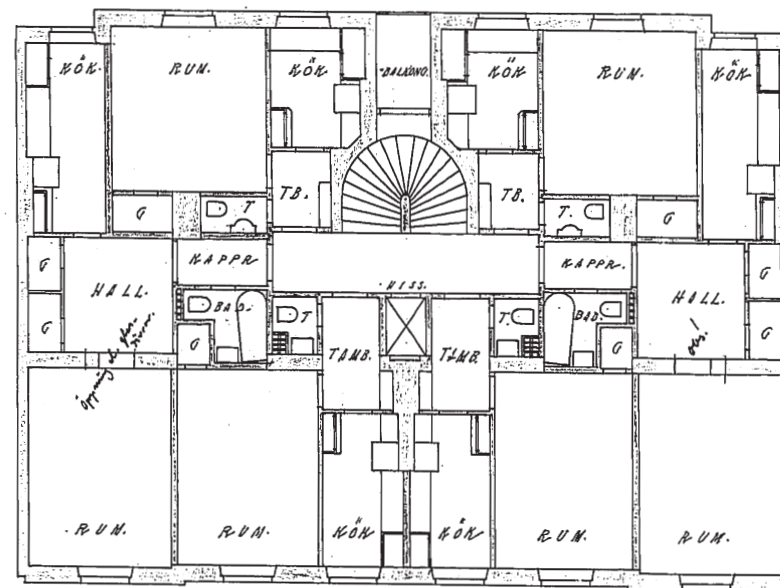
Uthyrning i andra hand

All andrahandsuthyrning måste godkännas av styrelsen, detta gäller även korttidsuthyrning (typ AirBnB). Föreningen har i grunden en restriktiv linje när det gäller korttidsuthyrning.

Observera att upplåtelse i andra hand utan behövligt samtycke eller tillstånd kan berättiga till uppsägning av bostadsrättshavaren (se föreningens stadgar 19§ punkt 2).

Ett tillstånd för andrahandsupplåtelse begränsas till viss tid och förenas med villkor, bl.a. att andrahandshyresgästen ska ha en egen hemförsäkring. En skriftlig ansökan ska lämnas hos styrelsen. Skäl till uthyrningen ska framgå tydligt samt hur länge och till vem lägenheten ska hyras ut.

Ett bra tips kan vara att kontrollera om andrahandshyresgästen har betalningsanmärkningar eller finns i polisens belastningsregister. Det är viktigt att du informerar din hyresgäst om trivselregler och säkerhetsfrågor för huset. Ge dem till exempel ett exemplar av den här foldern.



Att bo i samma hus

Att bo nära andra människor ställer krav på samarbete och omtanke. Alla ska kunna trivas, både med den egna bostaden och i husets gemensamma utrym-
men. Det är därför stor vikt att vi respekterar och visar hänsyn till varandra.

Boende har en skyldighet att se till att de som finns i vår närhet inte utsätts för störningar som kan vara skadliga för hälsan eller annars försämrar boendemiljön.

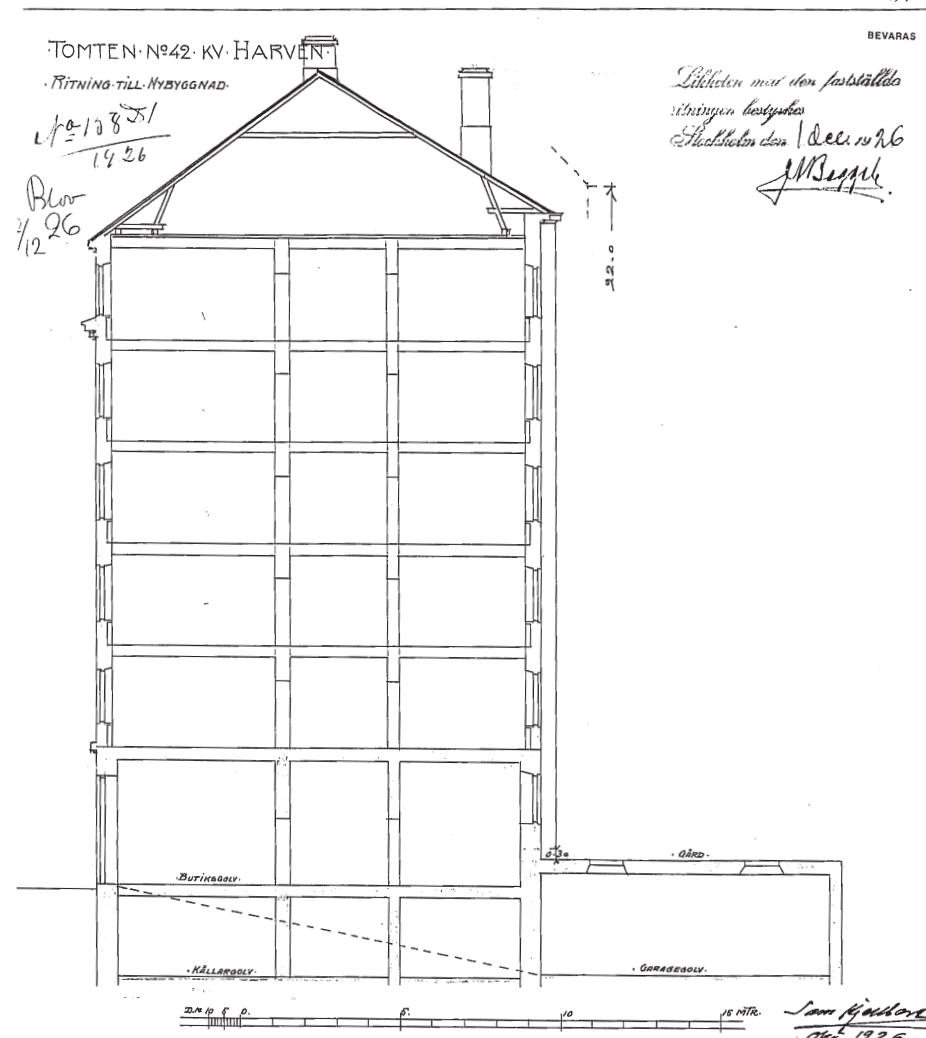
Några enkla tumregler finns för att hjälpa oss på traven:

1. Anslå med lappar i hissar och entréer om du ska ha fest eller om det ska ske ombyggnadsarbeten i din lägenhet. Inkludera även kontaktuppgifter.
2. Vi bor i ett lyhört hus där vi delar väggar och ditt golv är någon annans tak. Visa hänsyn och prata med din granne om du upplever störande ljud.
3. Respektera att husfrid råder mellan 22.00 och 07.00 på vardagar och 23:00 och 09:00 på helger.
4. Renoveringar och brukande av maskiner för ändamålet skall uteslutande ske under dagtid 08.00-19.00 och helst inte på helger.
5. Rökning i trapphus, hissar och port är absolut förbjuden.
6. Kasta ej fimpar eller andra föremål från balkongerna.
7. Undvik att dammsuga, tvätta och torktumla nattetid. (Se "husfrid")
8. Upplever du störningar eller att någon bryter mot våra regler så pratar du först själv med aktuell granne. Klistra inte upp anonyma lappar om du är missnöjd med något utan ta istället upp det direkt med din granne. Det är ni gemensamt som löser problemen. Lyckas inte det så kontakta styrelsen.

Det är bra med gemensamma utgångspunkter, men man kan inte ha regler för allt. Du kommer långt med att visa hänsyn och ha en positiv grundinställning.

Övrigt

Huvudnyckeln finns till försäljning hos Fastighetshjälpen för 200 kr.



Vi hoppas att vi ska trivas tillsammans i Brf Harven 42!