

VÄLKOMMEN TILL BRF TRIVSELHEM 1

Välkommen som ny medlem i Brf Trivselhem! Vi hoppas du skall trivas i din nya bostad och i vårt kvarter med trevliga grannar, närhet till service, kommunikationer och naturen i Vitabergsparken.

Brf Trivselhem har tagit fram några trivselregler i syfte att underlätta för oss boende. Vår förhoppning är att de skall kunna vara ett stöd i vårt gemensamma intresse att få det trivsamt i och kring vårt hus. Utöver trivselreglerna gäller föreningens stadgar. Trivselreglerna gäller inte bara för dig som är bostadsrättsinnehavare, utan gäller även övriga familjemedlemmar liksom gäster, inneboende, andrahandshyresgäster samt hantverkare eller annan som utför arbete åt dig i lägenheten.

Det är också värt att tänka på att det är vi i föreningen som gemensamt formar och skapar trivsel i och kring vårt hus, genom att exempelvis hälsa när vi möts och bidra till god grannsämja genom att ta hänsyn till varandra. Viktigt är också att vårda och vara rädda om vårt kvarter så det ser snyggt och attraktivt ut, vilket även bidrar till att vi slipper onödiga kostnader.

Trivselreglerna är ett levande dokument och kan komma att förändras utifrån förslag från er boende, ändrade förhållande i fastigheten eller avtal och lagar.

För frågor och förslag om trivselreglerna eller andra idéer är du välkommen att hör av dig till styrelsen@brftrivselhemnr1.se

Med vänliga hälsningar

Styrelsen Brf Trivselhem nr 1

TRIVSELREGLER

Barn och lek

Tänk på att berätta för barnen att vara rädda om sitt hus, sin gård och att vi tillsammans sköter om och vårdar vårt kvarter.

Fåglar

Visst är det fint med fågelkvitter men vi matar inte fåglar runt vårt hus och på gården. Det lämnar spår efter sig och lockar till sig råttor.

Husdjur

Du som har husdjur ansvarar för att dessa inte stör andra boende eller förorenar i fastigheten och på gården.

Störande ljud och fest

Boende i ett flerbostadshus måste respektera sina grannars möjlighet att vistas, koppla av och sova i sin lägenhet utan att störas av hög musik, buller eller annat oväsen. Tänk på att ditt golv är grannens tak. Mellan klockan 22.00 - 07.00 skall det vara tyst i fastigheten, övrig tid skall man visa hänsyn till sina grannar.

Om du planerar en fest eller andra trevligheter är det bra om du informerar dina grannar eller sätter en lapp i porten innan festen, du kan ju även bjuda in dem.

Tänk också på att ljudet sprider mycket väl sig över innergården om man sitter med öppet fönster eller på balkongen. Blir du störd är det bäst att du själv pratar med den som stör så ni tillsammans kan hitta en lösning. Om ni inte kan komma fram till en lösning kontakta styrelsen.

Vad gäller störande arbeten vid renoveringar så hänvisar vi till de separata riktlinjerna för ombyggnation och renovering.

PRAKTISKT I DIN LÄGENHET

Balkongen

Visst är det mysigt med balkong men tänk även på att vi är varandras utsikt. Använd därför inte din balkong till allmän förvaring av saker som inte hör till normal balkongmöblering. Skaka inte mattor från balkongen. Kolla även av med grannarna om du använder balkongen till rökrum. Om du vill använda markiser eller annan inramning av balkongen, ta kontakt med styrelsen innan du börjar då vissa förändringar kräver bygglov och det är styrelsen som har ansvar för fasaden.

Dörrar, fönster och balkongdörrar

Vi rekommendera att ni smörjer låskolvar och gångjärn i dörrar och fönster så de inte kärvar och fastnar. Det är även viktigt att du inte låter dörrar och fönster stå öppna så de skadas av väder, vind och nederbörd.

Hem- och bostadsrättsförsäkring

Vi rekommenderar alla att ha en hemförsäkring i det fall någonting händer i bostaden eller när man lånar gården. Du behöver även teckna en bostadsrättsförsäkring för att ha ett bra försäkringsskydd när du bor i bostadsrätt. För mer information om försäkringsskydd ber vi dig att ta kontakt med ditt försäkringsbolag.

Kyl & Frys

Minst en gång per år bör man dra fram kyl och frys för att dammsuga baksidan. Det minskar brandrisken och man förlänger livslängd på kyl och frys samt sparar el.

Nycklar och portkod

Vi har kodbricka till fastigheten och vanliga nycklar till vår egen ytterdörr. Information om hur systemet fungerar delas ut till nyinflyttade. Du kan också kontakta styrelsen om du har frågor kring systemet med kodbrickor.

Renovering och ombyggnad av lägenheten

Som bostadsrättsinnehavare har du rätt att göra vissa förändringar i din bostad. Du får lägga nya golv, sätta upp nya skåp eller byta vitvaror. Mer omfattande förändringar kräver styrelsen tillstånd, till exempel om du vill ta ner en vägg, dra nya rör i kök och badrum. För utförlig information kring detta hänvisar vi till de separata riktlinjerna för ombyggnation och renovering.

Spiskåpa och fläkt

Vårt hus har ventilation genom självdrag, vilket gör att vi inte kan ansluta någon fläkt till ventilationskanalen. Vill du ha en köksfläkt eller kåpa i ditt kök är det kolfilter eller liknande som gäller. För att få bästa effekt är det bra om filtret i spiskåpan rengörs med jämna mellanrum. Undersök vad som gäller för just din fläkt. Några typer ska rengöras ett par gånger i månaden och till andra ska man köpa ett nytt filter till varje år.

Om du behöver vädra ut matos sker de genom lägenhetens fönster, inte ut i trapphuset.

Tvätt- och diskmaskin

Observera att installation av tvätt- och diskmaskin alltid måste utföras fackmannamässigt! Uppkommer skada orsakad av felkopplad tvätt- eller diskmaskin täcks detta inte av försäkringen.

Bostadsrättsföreningen står inte för kostnader orsakade av felaktigt inkopplade vitvaror.

Vattenlås och golvbrunnar

Golvbrunnar och vattenlås behöver rensas då och då för att det inte ska bli stopp. Vattenlåset sitter oftast nere i golvbrunnen och blir synligt när man lyfter upp golvsilen. Om ett avlopp sällan används händer det att vattnet i vattenlåset dunstar bort, vilket medför dålig lukt. Fyll på vatten!

När det gäller rörinstallationer delas ansvaret mellan föreningen och dig som bostadsrättsinnehavare. För information om vem som är ansvarig för vad hänvisar vi till föreningens stadgar.

Avstängning av vatten

Om något skulle inträffa som kräver omedelbar avstängning av vattnet är vattenavstängningen placerad i rummet till höger om hissen på gatuplan. Rummet är låst och du hämtar nyckeln i tvättstugans inre rum, den hänger på väggen i ett skåp. Sätt upp en informationslapp i trapphuset och meddela föreningens styrelse.

Vindsförråd

Varje lägenhet har ett vindsförråd. Du kan inte förvara saker utanför förrådet eller i korridorerna på vinden på grund av brandfara.

Det finns möjlighet att för en kort period förvara saker i föreningens torkvind. Ta kontakt med föreningens styrelse för mer information.

Ohyra och skadeinsekter

Upptäcker du ohyra eller skadedjur i din lägenhet eller fastigheten tag kontakt med föreningens styrelse omedelbart.

PRAKTISKT I VÅRA GEMENSAMMA UTRYMMEN

Allmän säkerhet

Dörrar till allmänna utrymmen ska hållas låsta för att minska risken att obehöriga tar sig in och för att minimera brandrisk.

Ta för vana att kolla att dörren går i lås när du passerar in och ut, samt att dörrar till källare, tvättstuga, och cykelförråd låses när du lämnar dessa. Möter du någon okänd så hälsa och fråga vem som söks så minskar vi risken för ovälkomna besök. Meddela dina grannar eller styrelsen om du blir borta länge och behöver hjälp med post eller annat.

Om ett större elfel inträffar i lägenheten eller allmänna utrymmen kan det bero på att huvudsäkringar i källarens elrum löst ut. Kontakta styrelsen eller fastighetsskötaren för hjälp med detta.

Trapphusbalkongen

Balkongerna i trapphuset får användas till vädring kortare perioder. De är till för alla i huset och får inte användas för förvaring eller på annat sätt övertas. Rökning och är ej tillåten på dessa balkonger.

Cykelförråd

I vårt hus finns ett cykelförråd och cykelställ på gården. Cyklarna får inte placeras så att det hindrar sophämtning och motorfordon får inte parkeras i cykelförrådet. Föreningen har inget ansvar för cyklar som parkeras i dessa utrymmen.

Brandsäkerhet

Både du och styrelsen har ett ansvar enligt Lagen om skydd mot olyckor. Skillnaden mot tidigare är att ansvar och skyldigheter ligger både på ägare eller nyttjanderättshavare. Det innebär bland annat att vi i styrelsen och du som boende har ansvar för förebyggande åtgärder.

Nedan kan du läsa om några förebyggande åtgärder.

- För brandsäkerheten och för städningens skull får ingenting förvaras i entréer, trapphus, utanför lägenhetsdörrar, i källargångar och utrymmen utanför lägenhetsförråd. Detta beror på att trapphusuppgången är en utrymningsväg. Även små föremål kan i en rökfylld trappuppgång innebära att människor ramlar och blir oförmögna att ta sig ut.
- Vi grillar på gården, men inte på balkongerna.
- Ta för vana att kolla din brandvarnare, exempelvis en gång i månaden. Föreningen har brandvarnare på vinden och i tvättstugan.

Återvinningskärl i cykelrummet

Återvinningskärlen för grovsopor används som sopkärl av våra lokalhyresgäster. Det går också att slänga mindre grovsopor såsom trasiga möbler (modell mindre), metallskrot såsom gamla stekpannor och annat skrymmande avfall som inte får plats i hushållssoporna.

De boende ombeds att sortera återvinningsbart material såsom kartonger och förpackningar och lämna detta vid närmaste återvinningsstation.

Det finns också en bur för elavfall som används för återvinning av mindre elektronikskrot, hit räknas allt som har en sladd eller batteri, t ex hårtorkar, brödrostar och mobiler. Om möjligt, plocka ur eventuella batterier och lämna dessa separat vid närmaste återvinningsstation.

Glöd- och lågenergilampor lämnas i plasthinken bredvid buren. Var försiktiga med lågenergilampor så att de ej går sönder då dessa kan innehålla kvicksilver.

Tidningar, glas och flaskor går inte att lämna i soprummet utan de boende hänvisas till återvinningsstationen.

Miljöfarligt avfall såsom färgrester och kemikalier får ej lämnas i soprummet. Vi hänvisar till mobila miljöstationen, se turlista på <http://www.stockholmvattenochavfall.se/mobila?expand=sodermalm>

Hushållssopor

Slänger vi i våra behållare på Åsögatan. Vi har två inkast som öppnas och stängs med din vanliga dörrnyckel. Ställ inte kvar dina sopor vid behållaren om den är full och inte heller i vårt trapphus.

Tidningar

Tidningar återvinns vid närmaste återvinningsstation (Folkungagatan).

Sopsorteringsstation

På Folkungagatan ner mot Londonviadukten finns närmaste miljöstation för glas, papper, metall, tidningar och plast.

Tvättstuga

Lämna tvättstugan i det skick du själv vill finna den. Städinstruktion finns anslagen i tvättstugan. Efter avslutad tvätt eller om du inte kunnat utnyttja ditt bokade tvättpass skall cylindern snarast parkeras. I tvättstugan lämnas inga förpackningar eller andra artiklar kvar utan principen allt som jag tar med till tvättstugan tar jag med mig därifrån.

Gården

Vi har en liten gård med bord och stolar som är möjlig att boka för eget nyttjande under dag eller kväll. Städa och lämna ej skräp efter dig om du exempelvis grillar eller äter middag där. Rökning är endast tillåten på den nedre avdelningen, alltså ej omedelbart utanför dörren och lägenhetsfönstren.

FÖRENINGEN BRF TRIVSELHEM NR 1

Brf Trivselhem är en fastighet byggd 1929 av byggherre I Alfred Andersson ritad av arkitekt Björn Hedvall. Huset har en port och 35 lägenheter, fem affärslokaler, en källarvåning med tvättstuga och andra serviceutrymmen och en vind. Vi delar gård med flera fastigheter.

Andrahandsuthyrningar

Du behöver styrelsens godkännande för att hyra ut din lägenhet i andra hand. Skriftlig ansökan skall i god tid lämnas till styrelsen. Ange dina skäl för uthyrningen, till vem du avser att hyra ut, samt under vilken tidsperiod.

Hemsida

Föreningen har en enklare hemsida där vi lägger upp årsredovisningar och dokument som berör föreningen. Vi har även allmän information om föreningen som främst riktar sig till mäklare och andra som hör av sig med frågor. Du hittar den på <https://www.brfrivselhemnr1.se>.

Betala via autogiro

Med autogiro kan du förenkla betalningen av månadsavgiften. Se <https://nabo.se/vanliga-fragor> för mer information om betalning av månadsavgifter.

Bostadsrätt

Att äga sin bostad inbjuder till ett personligt engagemang och ansvarstagande. Att bo och vara medlem i en bostadsrättsförening innebär att man tillsammans med alla andra medlemmar i föreningen äger de fastigheter som föreningen består av. Alla kostnader och utgifter som föreningen har för driften av huset och gården fördelas ut på varje enskild bostadsrätt genom en avgift som fastställs av föreningens styrelse. Det finns med andra ord aldrig någon annan som betalar, utan alla kostnader och utgifter betalas gemensamt av oss medlemmar.

Ju lägre kostnader och utgifter föreningen har, desto lägre avgift för respektive bostadsrätt. Det är därför viktigt att vi medlemmar är aktsamma om vår gemensamma utrustning som till exempel tvättmaskiner, hissar, porten, gården osv. Detta bidrar till stabilitet, trivsel och gemenskap samt till en långsiktig och stark ekonomi. Var ekonomiska förvaltning sköts av Nabo.

Bredband och TV

Föreningen har upphandlat och har avtal med Telia för bredband och TV. Varje lägenhet är utrustad med en TV box som tillhör föreningen.

Fastighetsskötare

Vår ordförande sköter om fastigheten och är den som beställer service om så behövs. Han har även till uppdrag att sköta den allmänna tillsynen.

Felanmälan

Felanmälan görs till Fredrik Hedelin via mejl på <fredrik.hedelin@brftrivselhemnr1.se>. Det finns även telefonnummer till styrelsen anslagen i porten.

Jour vid akuta fel om ordförande inte är anträffbar ringer du till telefonnummer 08-29 43 70. Exempel på akuta fel vattenläckor. OBS! Åtgärder av fel i lägenheten kan innebära kostnader för dig som ägare av denna.

Vid akuta fel i hissen, ta kontakta direkt med Kone på telefonnummer 020-72 20 20. Om någon sitter fast i hissen

Informera ordförande eller styrelsen i efterhand om vilka akuta felanmälningar du gjort och vid vilken tidpunkt du försökt få kontakt med ordförande för åtgärd för att underlätta hanteringen av föreningens ekonomi.

I lägenheten har du eget ansvar för eventuella fel och problem.

Föreningsstämma

Föreningsstämma hålls inom sex månader efter utgången av varje räkenskapsår. Föreningens räkenskapsår är kalenderår. Vår föreningsstämma hålls normalt i mitten av maj.

Förvaltare

Vår ekonomiska förvaltning sköts av Nabo (<https://nabo.se>).

Lokalvård

Vi anlitar ett städbolag som sköter städning i trapphuset.

Skyldigheter och rättigheter

Bostadsrättsinnehavaren har ett gemensamt ansvar för fastigheten som anges i bostadsrättslagen och föreningens stadgar, vilket innebär att som medlem i föreningen har du inte bara rättigheter utan också skyldigheter.

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening som har till ändamål att i föreningens hus upplåta lägenheter med bostadsrätt. En bostadsrätt är en lägenhet med nyttjanderätt, utan tidsbegränsning. Bostadsrätten kan under vissa förutsättningar förverkas, till exempel om bostadsrättsinnehavaren utan behövtligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand eller inte betalar månadsavgiften i tid.

Styrelsen har ansvar för förvaltningen

Styrelsen ansvarar för förvaltningen av bostadsrättsföreningen. Styrelsen väljs på föreningens årsstämma av föreningens medlemmar. Styrelsen träffas regelbundet under året. Samtliga beslut, årsavgift som fattas på styrelsens möten dokumenteras i protokoll som förs under varje möte, protokollen är inte offentliga.

Vad händer om bostadsrättslagen och reglerna inte följs

Enligt bostadsrättslagen kan styrelsen i allvarigare fall ifrågasätta om du skall få bo kvar.

Vår- och höststädning

Vi har ibland städdagar med olika typer av uppdrag för alla oss som bor i brf Trivselhem. När det är dags delas information ut till boende eller sätts upp på anslagstavlan.

Kontakta styrelsen

Har du frågor funderingar på något i trivselreglerna eller saknar något hör av dig till styrelsen. Det är enklast att kontakta styrelsen via e-post på styrelsen@brftrivselhemnr1.se. Meddelande, förfrågan, förslag och idéer till styrelsen kan också lämnas i brevlådan i porten på Erstagatan 20.