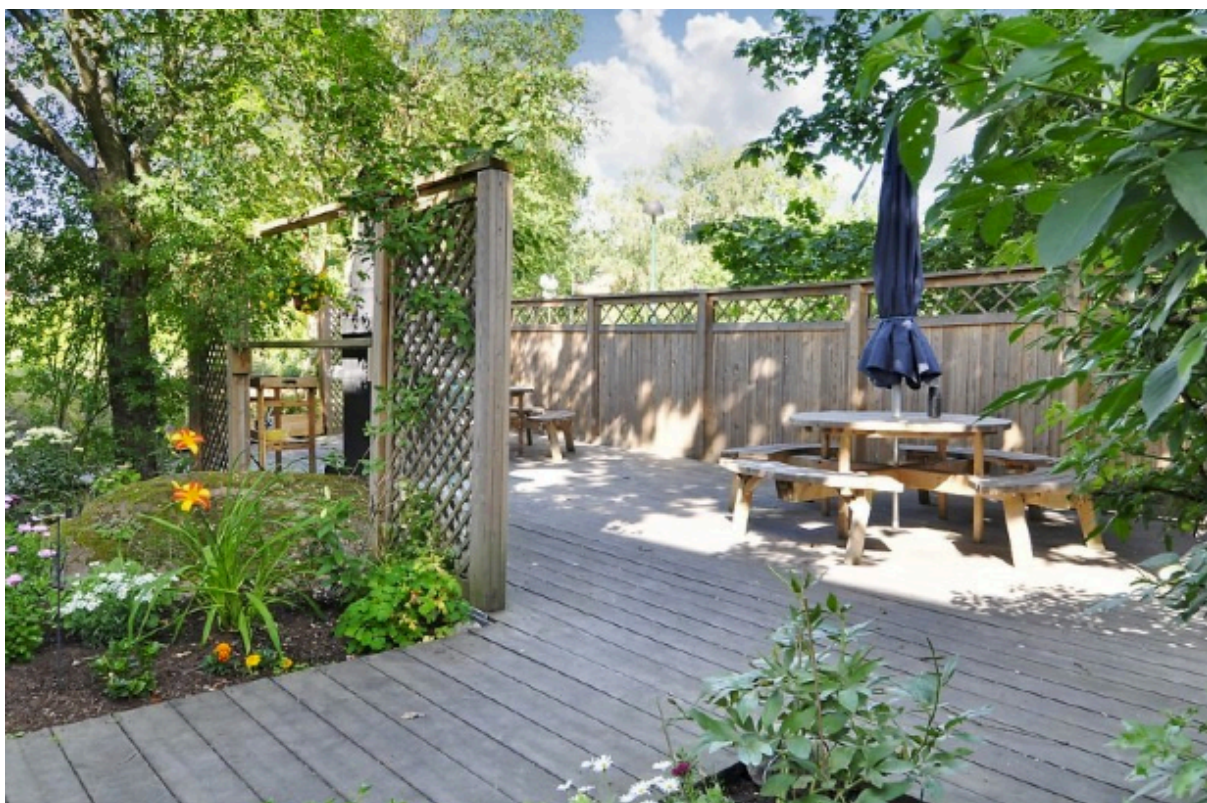


Boendehandboken

BRF Bruksbäraren



Ordnings- & Trivselregler

Här finns de regler vi boende i föreningen har enats om för att vidbehålla trivsel och god gemenskap mellan alla individer.

Nyinflyttad?

Du som är nyinflyttad skall få en rundvisning samt information tilldelad från någon i styrelsen eller av styrelsen utsedd person. Om du inte fått detta ska du kontakta styrelsen och anmäla detta.

Flytta ut?

Kontakta någon i styrelsen om du planerar att sälja din lägenhet. Ett utträdesbrev skall fyllas i och den nye medlemmen skall fylla i ett inträdesbrev och godkännas av styrelsen.

Hemsidan

Som medlem är det din skyldighet att hålla dig uppdaterad med vad som händer i föreningen. Detta gör du bäst genom att besöka vår hemsida under fliken aktuellt.

Föreningens hemsida är www.bruksbararen.se

Ombyggnationer och renoveringar

Ombyggnationer och större renoveringar (bad och kök med rörmokeriarbeten) får inte göras utan styrelsens godkännande. Man kan söka bygglov hos stadsbyggnadskontoret och få godkänt för byggidén, men det innebär inte att man automatiskt har föreningens, dvs. husägarens, tillstånd. Man måste alltså ansöka om tillstånd även hos föreningen som har sista ordet.

Underhåll och service

Se bilaga [Servicehandboken](#) för information om hur du på egen hand kan hålla din lägenhet i toppskick!

Andrahandsuthyrning

Ingen som helst andrahandsuthyrning får ske utan ett skriftligt godkännande från styrelsen. Mer information om andrahandsuthyrning och en ansökningsblankett finns i boendehandboken, se [Ansökan om andrahandsuthyrning av bostad i Brf Bruksbäraren](#). Behöver du en ny ansökningsblankett kontakta styrelsen.

Balkonger

Det finns möjlighet att sätta upp markiser på balkongen för de som vill. Kontakta styrelsen innan åtgärd vidtas.

Inga balkonglådor får hängas på utsidan av balkongerna och inga parabolter får sättas upp.

Barnvagnar

Det finns ett utrymme för barnvagnar i vårt cykelförråd. Enligt dom från Kammarrätten 2006 får barnvagnar inte förvaras i trapphuset av brandsäkerhetsskäl.

Cykel

Din cykel kan du parkera i cykelstället vid ingången (portalen), i cykelrummet i källaren eller i källaren vid ingång 125. För att det inte ska bli stockning i cykelstället eller cykelrummet, flytta de cyklar som inte används till ditt källarförråd istället.

Boendeparkering

Bruksbäraren har tre parkeringsplatser, kontakta styrelsen om ni vill stå i kö. Avgiften är för närvarande 300kr per månad.

Djur

Husdjur får ej rastas på gården och om detta ändå sker skall ansvarig hundägare städa efter sig. Det är föreningens (och därmed alla boendes) ansvar att hålla rent och snyggt på gården!

Gården

Innegården är till för allas trevnad. Gården går att boka om man exempelvis vill ha grillfest, kräftska etc. Detta sker genom bokningsschemat som hänger i grillverktygen i källaren. Kom ihåg att det är två bord, vill du boka upp hela grillplatsen måste du boka båda borden. Lämna grillplatsen så som du vill finna den. För övrigt får ni gärna hjälpa till att hålla gården ren och fin.

Stadgar

Som medlem i föreningen är man skyldig att följa stadgarna. Det är därför lämpligt att läsa igenom dessa. Dessa återfinns som separat bilaga [Stadgar](#).

Styrelsemöten

Styrelsen sammanträder generellt en gång i månaden med undantag av juli, augusti och december. Om du vill att styrelsen ska ta upp en fråga kan du lämna ett meddelande till styrelsen.

Årsmöte/Stämma

Årsmöte/stämma äger rum varje år, normalt i februari. Om medlem önskar att få ett ärende behandlat vid mötet skall detta meddelas till styrelsen i god tid.

Ekonomisk förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen för BRF Bruksbäraren sköts för närvarande av HEFAB AB. Kontakta HEFAB vid frågor om betalning av avgifter, förmögenhetsvärde på din lägenhet, etc.

Föreningsavgifter

Föreningsavgifterna betalas månadsvis och dina betalningstalonger skickas ut av husets ekonomiska förvaltare. Det ligger på den enskilde medlemmens ansvar att betala in avgiften varje månad i tid. Värme och vatten ingår i avgiften. Kontakta HEFAB AB för information gällande auto giro etc.

Föreningen tar ut en avgift för försenade avgifter.

Internet och kabel TV

Huset är för närvarande ansluten till ComHem som erbjuder olika abonnemang för bredband och kabel TV. Andra operatörer erbjuder bredband via telefonnätet.

Källarförråd

Det är absolut förbjudet att placera bohag utanför sitt förråd, i korridorerna och de allmänna utrymmena.

Ljudnivå

Visa hänsyn mot dina grannar. Tystnad skall råda i huset mellan klockan 22.00 och 07.00 på vardagar och fram till kl 10.00 på helgerna. Om du ska ha fest eller en större tillställning, informera dina grannar. Om extremt störande ljud fortsätter trots tillsägelser kan man, utan att känna sig som en alltför stor glädjedödare, med fördel ringa till polisen.

Nycklar

Nyckel till din lägenhetsdörr går också till källaren, tvättstugan och cykelrum. Har ni tappat bort er nyckel kontakta styrelsen.

Pantsättning

Alla pantsättningsärenden handlas av den ekonomiska förvaltaren och skall inte lämnas till styrelsen. Styrelsen skickar tillbaka felaktiga inkomna pantsättningsärenden till respektive bank.

Port

Porten är vanligtvis öppen kl 7.00-21.00 Övriga tider används nyckel.

Rökning

Rökning är inte tillåten i trappuppgångar, trapphallar, källare eller andra gemensamma utrymmen. Om man vill röka på gården är det tillåtet förutsatt att man inte slänger fimparna på gården. Har man fest på gården är man ansvarig för sina gästers beteende.

Snöröjning

Snöröjning och sandning sköter Långsjö EI. Dock så är det vårt ansvar att tillsammans hjälpa till att skotta snö vid trappuppgångarna.

Sophantering

Sophantering i BRF Bruksbäraren ser för närvarande ut som följer:

Soptunnorna på gården är till för hushållssopor i normalstora plastpåsar som är omsorgsfullt ihopknutna.

Pappersinsamlingen är till för endast tidningspapper.

För återvinning av kartonger, glas, små batterier och plast finner ni flera insamlingsstationer längs Skebokvarnsvägen.

Större grovsopor åker ni med själva till Högdalens industriområde eller på andra ställen, se mer info på www.stockholm.se/avfall

Städning

Städning Trapphuset städas av en städfirma en gång i månaden. Övriga gemensamhetsutrymmen ansvar vi själva för. Föreningen har även två städdagar per år då gården och de allmänna utrymmena städas, en på våren och en på hösten. Datum anslås av styrelsen.

Tvättstuga

Vid borttappad bokningsnyckel till tvättstugan kommer föreningen att ta ut en avgift för tillverkande av en ny. Glöm inte att hålla rent efter er, och följ instruktionerna i tvättstugan för att våra maskiner ska få en lång livslängd.

För regler samt information gällande tvättstugan se separat bilaga [Tvättstugan](#).

Överlåtelseavgift

Vid överlåtelse tar föreningen ut en avgift, i enlighet med stadgarna.

Vill du engagera dig i föreningens styrelse?

Det finns inga krav på att du är van vid styrelsearbete sedan tidigare, det viktiga är att du vill vara med och utveckla föreningen till att bli ännu bättre.

Eftersom vår förening är ett form av kollektiv som endast fungerar om alla hjälps åt så är det väldigt viktigt att du engagerar dig i arbetet med föreningen. Har du t.ex. någon specialkompetens som kan komma till användning i föreningsarbetet? Organisatorisk sinne? Jurist? Hantverkare?

Vi är ständigt på jakt efter individer som kan hjälpa till att göra den här föreningen rolig och trevlig att bo i.

Kontakta valberedningen för att anmäla ditt intresse.

Trädgårdsgruppen

Trädgårdsgruppen arbetar för att skapa en vacker och inbjudande gård med planteringar och uteplatsen.

Arbetet sker utifrån gruppens egna initiativ och till allas trevnad.

Det finns inga krav på att du ska vara "trädgårdsexpert" för att vara med i trädgårdsgruppen, det viktiga är att du har intresse för att arbeta tillsammans med andra för att vi ska ta hand om vår utemiljö på bästa sätt.

Två gånger per år samlar trädgårdsgruppen även ihop alla boende för gårdsaktiviteter som avslutas runt grillen.

Kontakta någon i trädgårdsgruppen för att anmäla ditt intresse.

Servicehandboken

Här finns information om hur du på egen hand kan hålla din lägenhet i toppskick!

Kök och spisfläkt

Endast kolfilterfläkt är tillåten i föreningen. Kontakta styrelsen innan du kopplar in din fläkt för att säkerställa att ventilationen inte påverkas negativt.

Det är ventilationssystemet i fastigheten som bestämmer valet av fläkt. I vår förening delar varje trappuppgång på en skorsten, varför endast kolfilterfläkt får användas. Används annan typ av fläkt kan det innebära att grannen får ta del av ditt matos.

Kolfilterfläkt däremot ansluts inte till ventilationssystemet. Här är det kolet som filtrerar luften, som därefter återgår till köket. Här är det viktigt att fettfiltret (bild 1, gallret) rengörs minst en gång varje månad om det ska fungera tillfredsställande och att kolfiltret (bild 2,svarta) byts ut en gång om året.



Tänk på att vid montering av köksfläkt över gasspis se till att avståndet är minst 70cm ifrån lågorna.

Vattenkranar

Om en kran eller en koppling droppar innebär det en risk för vattenskada samt att onödigt vatten förbrukas.

Att själv byta packning till vattenkran är ingen större konst, men se först till att vattnet är avstängt till den aktuella kranen. Avstängningen hittar du på röret till kranen och sker genom att avstängningsvrids ett kvarts varv, så att den inte längre är i linje med röret (ventilerna i bilden nedan är på).



Elinstallationer

Använd alltid behörig elektriker vid elektriska installationer.

Det här får du göra själv, under förutsättning att du har nödvändiga kunskaper:

- Byta glödlampa och lysrör
- Byta stickpropp
- Byta strömbrytare till sladd
- Byta vägguttag
- Byta strömbrytare/dimmer
- Ansluta och byta ut fast anslutna ljusarmaturer i torra utrymmen
- Förlänga vanlig sladd med kopplingsdosa (gäller ej sladd som är fast installerad)

Utomhus-EL

Elutrustning som används utomhus, exempelvis julbelysning, måste vara godkänd för utomhusbruk.

Samma sak gäller hushållsartiklar, använd exempelvis inte en vanlig dammsugare till bilen eftersom dessa inte har fuktskydd och inte uppfyller de krav som ställs för utomhusbruk.

Infravärme på balkong måste vara fast installerad med strömbrytare.

Gällande vitvaror måste installation av exempelvis tvätt- och diskmaskiner ske av utbildad personal. Vattenskador kan bli mycket kostsamma.

Se till att diskmaskin och tvättmaskin står på vattentätt underlag (det finns droppbrickor att köpa). Var uppmärksam på vattenläckage. Såväl diskmaskin som tvättmaskin måste anslutas till jordat uttag.

Värmen

Värmen i våra bostäder är en väsentlig del i fastighetens driftskostnader. Därför är det viktigt att samtliga boende ser till att onödig värmeförbrukning motverkas. Det kan bl.a. ske genom att..

- Termostaten stängs av vid långvarig vädring
- Man är observant på läckage i vattenburna element
- Man luftar elementen om de inte blir varma
- Man undviker exempelvis soffor tätt framför elementen
- Man drar ner värmen vid exempelvis semesterresa
- Man inte låter balkongdörrar och fönster stå på glänt
- Dörrar och fönster är tätade

Varje grads sänkning av innetemperaturen innebär 4-6 procent lägre värmekostnader



För att lufta element använder man en speciell nyckel, som finns att köpa hos närmaste järnhandel. Man skruvar ut skruven till dess att det börjar pysa eller läcka ut vatten, se till att du har ett glas eller bunke under hålet där vattnet kommer ut (oftast sitter det en liten nippel, men kan även vara ett litet hål).

Håll kranen öppen tills att det inte kommer några bubblor eller luft, vattnet skall rinna fint!

Handdukstork: Luftning

I våra badrum har vi även en handdukstork som ibland kan behövas luftas.

Det gör du genom ventilen som sitter monterad högst upp till höger på baksidan.

Till detta behövs inget verktyg, den sitter med en skruvnippel.



Handfat: Rinner vattnet långsamt? Stopp?

Då kan det vara dags att göra rent vattenlåset under handfatet.

Det gör du lätt genom att skruva av koppen längst ner på vattenlåset.

Se till att du har en hink under, för det lär komma ut en hel del smuts, hår och sådant som fastnat!



Badrum: Golvbrunn och vattenlås

I våra badrum har vi vattenlås i duschbrunnarna.

Vattenlås är en smidig lösning som gör det lättare för dig att rensa avloppen. För att göra rent vattenlås se nedan:

Gör så här: Lossa silgallret och lyft upp vattenlåset.

- Rengör vattenlåset, silgaller och golvbrunn med rengöringsmedel efter behov.

Det är viktigt att tätningsringen sitter ordentligt på plats för att täta mot obehaglig avloppslukt



Tvättstugan

För gemensam trevnad i vår tvättstuga så har vi följande regler

Tider

Det är tillåtet att tvätta och torka mellan 07.00 och 22.00.

Om du inte påbörjar ditt tvättpass inom 1 timme så kan annan boende överta din tid.

Bokning

Du ska använda din bokningscylinder när du bokar tvättid.

Efter avslutad tvättid ta bort din bokningscylinder, boka antingen en ny tid eller sätt den på cylinderparkeringen.

Maskiner och användning

I våra maskiner får endast kläder, lakan, handukar etc. tvättas.

OBS! Bygel BeHå får absolut inte tvättas (inte ens i tvättpåse) eftersom bygelns kan lossna, tar sig igenom trumman och förstöra maskinerna.

Inte heller tyngre tvättgods ex. mattor får tvättas i våra maskiner.

Efter avslutad tvätt så ska du lämna tvättstugan i det skick som vi alla vill finna den i, sopa upp skräp, torka av maskinerna, ta bort ludd från filtret i torktummlaren mm.

Dina egna tomma tvättmedels paket / flaskor mm. får du ta hand om själv, det enda som får slängas i sophinken är ludd från maskinerna.

Ansökan om andrahandsuthyrning av bostad i Brf Bruksbäraren

Andrahandsuthyrning kan beviljas vid beaktansvärda skäl, till exempel tidsbegränsade studier eller arbete på annan ort eller att provbo i annat boende.

Period för studier eller arbete ska styrkas med intyg från studieanordnare eller arbetsgivare och godkänns ett år i taget, provbo i annat boende kan beviljas upp till ett år.

Om du pantsatt/lånat på din bostad så måste även din kreditgivare/ bank ge sitt godkännande till att du hyr ut bostaden i andrahand. Fyll i alla uppgifter nedan (och eventuella bilagor enligt ovan) och lägg i föreningens brevbox i 127:an i god tid så att styrelsen hinner behandla ansökan.

Period för uthyrning f.o.m _____ t.o.m _____

Skäl till uthyrning: _____

Lägenhetsbetäckning: _____

Namn: _____

Telefon/mobil: _____

Email adress: _____

Adress under uthyrningstiden: _____

Uppgifter om andrahandshyresgäst/er

Person nr: _____

Namn: _____

Telefon/mobil: _____

Email adress: _____

Det är bostadsrättsinnehavaren som har hela ansvaret under uthyrningstiden gentemot bostadsrättsföreningen även att det finns aktuell hemförsäkring med särskilt tillägg för bostadsrätt.

Andrahandsuthyrning godkänns enligt perioden ovan

Bandhagen _____

Namn: _____ Namn: _____
