

Välkomna till det rosa huset på Roslagsgatan!

BRF Hvilan



Välkommen till

BRF Hvilan

Roslagsgatan 35-37

Vi är en ovanligt trevlig bostadsrättsförening där medlemmar under många år har bidragit till att skapa en härlig atmosfär. Vi har bland annat vår- och höststädning på innergården med bra uppslutning där vi avslutar med gemensam grillning samt öl & vin för den som vill dricka det. Det finns även medlemmar som brukar ses på innergården och fika, dricka vin eller liknande tillsammans. Vi värnar om den trevliga atmosfär och "anda" som har skapats genom åren och vi ser fram emot att se ert bidrag till gemenskapen, oavsett om det handlar om att dyka upp på städdagar, säga hej i trapphuset eller bara njuta av gården tillsammans!

Vi ser fram emot att lära känna er och hoppas att ni ska trivas här i husen och BRF Hvilan!

Styrelsen

Styrelsen anslås på anslagstavlan i trapphusen.

Kontakta styrelsen via: styrelsenhvilan@gmail.com

Vi som jobbar i styrelsen gör det mer eller mindre idéellt för att vi bryr oss om föreningen, vår gemensamma fastighet och vår gemensamma ekonomi. Vi försöker svara så fort vi kan, men ibland kan det ta lite längre tid. De absolut flesta frågor ställs lämpligen i vår Facebookgrupp där alla hjälps åt att svara.

Vid akuta ärenden såsom:

1. PÅGÅENDE VATTENLÄCKA

Stäng av vatten och börja torka snarast samt kontakta föreningens tekniska förvaltare, se kontaktuppgifter nedan.

2. Ej fungerande hiss som har fastnat

Våra hissar har en modern nödtelefon i hissen som används för att kontakta deras akutjour om hissen fastnat. Var noga och ange rätt hiss (gårdshus/gatuhus)!

Nödnummer står också i hissen

Vid mindre akuta driftstörningar kontakta vår hissreparatör Hissen AB på 08-618 12 00.

Vid alla andra ärenden än dessa två ovan: Kontakta styrelsen via mejladressen ovan.

Teknisk förvaltare:

TEKAB 08-640 10 00

Detta dokument finns enbart som ett komplement till stadgarna. Om det finns motstridighet mellan det som står i detta dokument samt stadgarna, så är det alltid stadgarna som gäller.

Medlemmarnas Ansvar:

1. Renovering av lägenhet

Innan några renoveringar som innebär strukturella förändringar, VVS-arbeten eller ventilation påbörjas måste boende få godkännande från föreningens styrelse. Godkännande kräver att planer och ritningar lämnas in. All renovering måste utföras av licensierade yrkespersoner. **Flytta/ta ner väggar samt dra om avlopp kräver alltid föreningens godkännande.** Vissa åtgärder kräver intyg från en konstruktör.

Är du osäker? Kontakta styrelsen via mail för säkerhets skull innan du påbörjar renovering.

2. Uthyrning av lägenhet

Boende som önskar hyra ut sina lägenheter måste söka godkännande från styrelsen. Uthyrning är vanligtvis tillåten med ett år i taget och under högst två år, förutsatt att det finns en legitim anledning såsom arbete eller studier på annan ort. Medlemmen ska göra en skriftlig ansökan med motiveringar för uthyrningen, tillsammans med en kopia av hyresavtalet. Föreningen tar ut **extra avgifter** enligt våra stadgar för uthyrningen. Medlemmar är ansvariga för sina hyresgäster.

3. Försäljning av lägenhet

Vid försäljning av sin lägenhet engagerar medlemmen vanligtvis en fastighetsmäklare som samordnar med föreningens ekonomiska förvaltare för praktiska arrangemang. Medlemmen ansvarar för att tillhandahålla nödvändig information till fastighetsmäklaren, vilket oftast finns i den senaste årsredovisningen.

4. Akuta händelser i lägenhet

Medlemmen ansvarar för att åtgärda mindre akuta händelser i sina lägenheter, såsom stopp i avlopp. Föreningen ansvarar dock för frågor som **element**, vattenförsörjning och fel i avloppsstammar. Boende bör kontakta styrelsen vid akuta ärenden eller föreningens tekniska förvaltare under kontorstid. Kontaktuppgifter till tekniska förvaltare finns på varje anslagstavla i varje hus.

Ibland har vissa lägenheter upplevt problem med värmen i elementen. Prova då att lufta dina element (sök information online). Om problemet kvarstår - kontakta styrelsen. För tillfälliga problem någon dag, finns det element att låna. För långvariga / permanenta problem kontaktar styrelsen föreningens leverantör inom området.

5. Inbrott

Vid inbrott bör boende kontakta sitt försäkringsbolag och polisen. Föreningen är ansvarig för att reparera eventuella skador på ytterdörren. Boende bör också informera styrelsen om händelsen.

6. Problem med hiss

Boende som upplever problem med hissen bör kontakta hissbolaget med det angivna numret. För problem som uppstår utanför kontorstid kan boende ringa den angivna akuta linjen. Vid andra hissproblem, kontakta styrelsen via mejladressen ovan. Hissreparationer är dyra och vi i styrelsen vill gärna informeras om problem så vi kan ha ett långsiktigt effektivt arbete med våra hissar.

7. Stora sopor samt sopor & avfall

Boende är ansvariga för att korrekt kassera stora sopor och får inte dumpa dem på gemensamma områden eller runt sopstationen. Närmaste återvinningscentral finns vid Vanadislunden / Surbrunnsgatan. Liknande riktlinjer gäller för farligt avfall.

Glöm inte att informera eventuella städare eller hemtjänst om våra regler och sopsortering.

Generell information sopor och avfall

Sopkärlen i fastigheten töms ungefär en gång per vecka. Slarv och lathet vid sopsortering är ett evigt gissel i föreningen, gör din plikt!

Det som **inte** får plats i våra kärl (större kartonger, elektronik, grovsopor, farligt avfall m.m.) ska lämnas på närmaste återvinningsstation eller återbruk:

Återvinningsstation (200 meter)

Surbrunnsgatan – perfekt för papper, plast, metall, glas m.m.

Länk: <https://maps.app.goo.gl/WQ9k36WmrhErQjWX8>

Roslagstulls Återbruk (300 meter)

För större saker, möbler, elektronik, farligt avfall m.m.

Länk: <https://maps.app.goo.gl/wGbYKEtQzfH52XXAA>

<https://www.stockholmvattenochavfall.se/har-lamnar-du-avfall/hitta-atervinning/atervinningscentral/aterbruket-i-roslagstull/>

Veckla gärna ut wellförpackningar innan du slänger dem så att kärlen inte överfylls. Tack!

8. Avstängning av vatten

Vid reparationer eller renoveringar som kräver avstängning av vatten måste boende och entreprenörer informera grannarna i förväg för att minimera olägenhet. Akut avstängning vid vattenläcka eller liknande anslås med lapp i trapphus och i FB-grupp så fort det går.

9. Akuta händelser i fastigheten

Vid akuta händelser inom fastigheten bör boende kontakta en styrelsemedlem. Om det inte går att nå en styrelsemedlem kan boende kontakta juren hos den tekniska förvaltaren.

Tjänster och faciliteter:

1. El

Föreningen är ansvarig för el i fastigheten, men val av elleverantör i lägenheten ansvarar medlemmarna för. I avgiften till föreningen ingår värme, vatten samt abonnemang för tv och bredband (basutbud).

2. Internet

Föreningen är ansvarig för bredband och medlemmen är ansvarig för utrustningen i lägenheten. Modemet (vit låda som blå fibersladden går in i) i lägenheten är föreningens egendom. När du flyttar ut ska routern lämnas kvar. Leverantör av Internet är Telia.

3. Vatten

Medlemmarna ska använda vatten på ett sparsamt, miljövänligt och hållbart sätt. Förening är ansvarig för avtal för vatten.

4. Ventilation

Fastigheterna har s k självdrag. Det innebär att en aktiv köksfläkt inte får kopplas till ventilationskanalen. En kolfiberfläkt skall användas. Vid jämna mellanrum görs OVK (Obligatorisk Ventilationskontroll) av föreningen, då måste dessa tekniker ges tillgång till lägenheten.

5. Tvättstuga

Tvättstugan finns i mitten av innergården och samma kod gäller här som för entréerna. Två kommande bokningar är maximalt tillåtet per lägenhet. Varje bokningstillfälle gäller i 2 timmar med ytterligare 30 min efter avsatt tid för endast torkning.

Se till att:

- Boka tid via Bokatvättid.se. Hör av dig till tidigare ägare av din lägenhet för inloggningsuppgifter, alternativt hör av dig till styrelsenhvilan@gmail.com med lägenhetsnummer och adress.
- Visa hänsyn – börja och sluta i tid så att nästa person kan använda sin bokade tid.

Städa efter dig:

- Torka av maskiner, bänkar och golv.
- Ta med ludd, skräp och tvättmedelsrester.
- Rensa filtret i torktumlaren.
- Lämna tvättstugan i gott skick – nästa person ska kunna gå in direkt och börja tvätta.

Tvättstugan är till för alla, och trivseln hänger mycket på att varje medlem tar ansvar.

6. Verktygsrum/Hobbyrum

Föreningen har inget hobbyrum. Däremot kan föreningen tillhandahålla medlemmar med tillgång till utrustning såsom stegar eller högtryckstvättar för gemensamt bruk. Medlemmar bör kontakta en styrelsemedlem för assistans. Medlemmar brukar hjälpa varandra med verktygslån via vår Facebook-grupp

7. Hjärtstartare

Föreningen har en hjärtstartare nere i tvättstugan som finns i mitten av innergården. Hjärtstartaren hänger på väggen rakt fram när man går ner för trappan.

8. Gemensam Innergård

Medlemmar uppmuntras att använda innergården. Medlemmar som vill använda innergården för längre period än en stund (såsom en timma) bör meddela detta till andra medlemmar i förenings Facebook grupp. Principen för "bokningar" är först till kvarn efter att man informerat i facebookgruppen. Som tur är finns det två "områden", ett på trädäcket och ett vid äppelträdet. Det går bra att grilla - men ta hänsyn!

9. Förråd

Till varje lägenhet finns ett lägenhetsförråd i källaren. Förråden är uppmärskade med lägenhetsnummer. Det är strängt förbjudet att förvara personliga tillhörigheter eller dumpa skräp

i gångarna utanför ditt förråd. Medlem ansvarar för att förrådets innehåll inte drar till sig skadedjur.

10. Underhåll av Balkong/Altan

Medlemmar är ansvariga för att hålla balkonger och altaner rena av skräp, is och snö. Vindslägenheternas balkonger har en golvvbrunn som måste rensas (under trallen)

Reparationer och underhåll av balkong/altan ligger på medlemmarna. Lägenheter på bottenvåningen med utgång mot innergården (baksidan 35A och 37A) får använda en yta utanför lägenheten motsvarande storleken av en balkong. Ytan utgör dock inte upplåten mark utan är en del av föreningens gemensamma innergård. Någon exklusiv eller permanent nyttjanderätt föreligger därför inte.

11. Parkering och Cykelförvaring

Föreningen tillhandahåller ingen parkering för bilar och liknande. Cykelförvaring finns på föreningens innergård. Cyklar som ej används placeras i medlems källarförråd. Medlem ansvarar för att kassera obrukbar eller ej använd cykel. Föreningen förbehåller sig rätten att enligt gällande rutin förverka cyklar som rensas bort under gårdsstädning.

12. Vid brand: ring brandkåren på 112 och stanna kvar i lägenheten om det inte brinner hos dig.

Man ska stanna kvar i lägenheten eftersom varje lägenhet är byggd som en egen brandcell som skyddar mot rök och eld betydligt bättre än trapphuset. Det är oftast farligare att försöka ta sig ut genom ett rökfyllt trapphus än att stanna kvar och invänta räddningstjänsten.

Viktigt: Som medlem är du skyldig att byta batterierna i din brandvarnare och löpande testa att den fungerar.

13. Skadedjur

Om du upptäcker skadedjur, städa ur området / lägenheten.

Vid större problem använd din hemförsäkring / kontakta Anticimex eller Nomor.

Vid problem med råttor, kontakta styrelsen.

14. Förvaring i trapphus / källarförråd

Av brandsäkerhetsskäl får ingenting förvaras i trapphuset eller utanför dörren – inte ens tillfälligt. Detta gäller alla typer av föremål (skor, mattor, barnvagnar, cyklar, lådor, sopor, etc.). Trapphus räknas som utrymningsväg och måste alltid hållas helt fria. Det handlar om liv och död, om faran skulle vara framme. Detsamma gäller källarförrådet - du får bara förvara saker i ditt källarförråd (ej utanför eller i gången).

15. Namn på dörr / brevinkast samt anslagstavlan i entrén

För att få ert namn i entrén kontaktar ni föreningens tekniska förvaltare. Kontaktuppgifter finns i trapphuset.

För att sätta dit namnet på din ytterdörr ansvarar du själv efter inflytt. Det finns flera butiker i området som säljer bokstäver, namnskyltar och fasadskyltar. Exempelvis Byggfabriken på Roslagsgatan 11.

16. Balkongskydd / Markiser

Om du vill sätta upp balkongskydd ska dessa vara i den specifika mörkgröna färg som föreningen använder. Detta är för att fasaden ska hållas enhetlig. Kontakta styrelsen om du är osäker på

färgkod eller inköpsstället.

17. Grill

På balkonger får man ha en el- eller gasolgrill.

Om du bor högst upp i fastigheten och har terrass får du ha el, gasol eller kolgrill.

18. Finns det en stege jag kan låna?

Ja! Det finns på två platser i föreningen:

35A - Källare - rakt fram - öppna föreningens förråd. Där ska det stå en.

Samt

Innergården - sidan mot gårdshusen, till vänster om trappan som går upp till soldäcket.

Kommunikationskanaler och Riktlinjer:

1. Årliga Aktiviteter

Föreningen har två gånger per år en städdag under vår och höst. Specifika datum meddelas i föreningens Facebookgrupp och på anslagstavlor.

2. Kommunikationskanaler

Föreningen har en Facebookgrupp och anslagstavlor i varje hus.

Viktiga händelser kommuniceras via mejl och via facebookgruppen.

Mer informell kommunikation skickas enbart via facebookgruppen.

Gå med redan idag! <https://www.facebook.com/groups/791767655003837>

Lägenhetsregistret innehåller medlemmars mailadresser. Om du är osäker på om din mail finns med, maila styrelsen.

3. Säkerhet och Nycklar

Medlemmen är ansvarig för nycklar till lägenheter och förråd. Föreningen byter koden till portarna då och då och föreningen ber att medlemmar observerar att den inte ger obehöriga inte tillgång till dessa. Medlemmen bör undvika att lämna portkoden till obekanta människor.

4. Försäkring

Föreningen ansvarar för försäkringar som gäller fastigheterna. Medlemmar är ansvariga för hemförsäkringar med bostadsrättstillägg. Vid uthyrning i andra hand bör hyresgästen även ha en egen hemförsäkring.

5. Energianvändning

Föreningen uppmuntrar att skydda miljön genom ansvarsfull energianvändning. Särskilt uppvärmningskostnaderna är en stor del av föreningens ekonomi.

6. Möten och Styrelsearbete

Föreningens stadgar reglerar hur föreningens årsstämma ordnas. Medlemmar hänvisas till att se aktuella stadgar som finns på vår Facebooksida.

Styrelsen möts cirka 7-9 tillfällen per år.