



BRF Harkrankens

A B C

**Från
andrahandsupplåtelse
till övernattningsrum**

Sep 2017

A

Andrahandsupplåtelse

Beträffande upplåtelse (att någon annan än innehavaren självständigt brukar lägenheten, betalning eller inte har ingen betydelse) i andra hand av lägenhet följer vi bostadsrättslagen och hyreslagen. Om du behöver upplåta din lägenhet i andra hand måste du få godkänt av styrelsen, i ansökan måste namn på den du upplåter din lägenhet till samt under vilken tidsperiod finnas angivet. I normalfallet ges tillstånd för 2 x 6 månader och anledningen till denna begränsning är att en bostadsrättsförening behöver sina aktiva medlemmar och personer som bor i andra hand kan inte vara aktiva på det sätt som behövs.

Om du får tillstånd, tänk på att:

- Du är ansvarig för att månadsavgiften betalas
- Du är ansvarig för att din hyresgäst inte stör grannarna
- Du bör upprätta ett skriftligt kontrakt med din hyresgäst
- Du bör avtala bort dennes besittningsskydd.

Anslagstavlorna i portarna

I varje entré finns en anslagstavla. Det som rör föreningen anslås här av styrelsen. För att kunna hålla alla informerade på bästa sätt kompletteras porttavlorna med information på hemsidan, www.harkranken.se och nyhetsbrev via e-post.

Se även: E-post, Hemsidan

Avflyttning

Vid flytt behöver du bl.a. tänka på följande:

- I god tid beställa avflyttningsbesiktning hos förvaltaren
- Att förvärvaren övertar ev. skyldigheter för monterade markiser genom att teckna ett nytt markisavtal med föreningen
- Återlämna samtliga nycklar

Se även: avflyttningsbesiktning, nycklar, elektroniskt boknings- och nyckelsystem, fjärrkontroll dosa garageportar

Avflyttningsbesiktning

Alla ansökningar om utträde ur föreningen måste kompletteras med ett godkänt besiktningsprotokoll. Syftet är att kontrollera att inga bostadsrätter överläts som har otillåtna ändringar. Det som främst kontrolleras vid en avflyttningsbesiktning är ventilations-, värme och sanitetsinstallationer, att inga allvarliga skador finns, att inga otillåtna ändringar gjorts eller att otillåtna installationer gjorts. Om anmärkningar finns, åläggs den boende att åtgärda dessa.

Avflyttningsbesiktningar bekostas av föreningen och beställning av avflyttningsbesiktning görs direkt hos vår förvaltare. Förvaltarens kontaktuppgifter finns på www.harkranken.se.

När styrelsen fått ett godkänt besiktningsprotokoll kan medlems ansökan om utträde slutbehandlas. Fastighetsmäklaren skickar medlemsansökan till EKC (Riksbyggens Ekonomikundcenter) på samma sätt som tidigare.

Avgifter

Som medlem i föreningen, och därmed indirekt delägare i fastigheten, betalar du en **årsavgift**, beräknad så att föreningens kostnader täcks. Avgiften fördelas på 12 månader och betalas via bankgiro. Avier skickas ut av förvaltaren inför varje kvartal. Förvaltaren kan även avisera med e-faktura eller autogiro.

Avlopp

Föreningen ansvarar för stamledningarna. Medlem ansvarar själv för avloppet ut till stamledningen. Om det är stopp eller rinner dåligt i avloppet så är det sannolikt stopp i din golvbrunn eller i avloppsledningen från din golvbrunn. Prova gärna nedanstående om du vill undvika kostnad för avloppsrensning – äckligt men enkelt. Rensband och spolslang kan lånas av föreningen – kontakta styrelsen via info@harkranken.se. Förvaltaren hjälper dig mot en avgift om du behöver rensa avloppet men de flesta stopp är enkelt att fixa själv.

Så här rensar du golvbrunnen i badrummet

1. Öppna golvbrunnen

Lyft på silen. Vissa silar lyfter man ut med handen, andra öppnar du genom att först lossa skruven i gallret.

2. Demontera vattenlåset i golvbrunnen

Stoppen är oftast under själva vattenlåset. Smuts och hår samlas i kanalen där inunder (flytta först bort avloppsröret från tvättmaskinen/badkaret genom att lyfta och vrida det åt sidan). Demontera vattenlåset genom att stoppa in handen inunder och dra upp det.

Vattenlåset sitter klämt i golvbrunnen med en O-ring

runt som så du får ta i lite grann och dra det rakt upp.

3. Rensa avloppet

Hår och smuts samlas ofta i mynningen till avloppet. Bli inte förvånad om du hittar en riktigt äcklig klump. Rensa rent. Oftast räcker detta annars får du använda rensband eller spolslang om du behöver rensa i röret ut till avloppsstammen. Våra avlopp är ömtåliga och gjorda av plaströr. Var försiktig vid rengöringen och inte för hårdhänt. Kolla att det blir ordentligt rent ända fram till stammen genom att snurra rensbandet. Spola sedan rikligt med varmt vatten.

4. Skruva ihop

Återmontera vattenlåset med tättring, sil och tvätt- och badkarsrör

Klart!

Så här rensar du köksavloppet.

(OBS! Detta gäller standardkök, som inte har bytts ut!)

1. Öppna först skruvarna vid avloppssilarna för vask och för disklåda.

Håll en hink under, för nu släpper hela kopplingen under, d.v.s. den som innehåller vattenlåset och rörkopplingarna till avloppet. **OBS!** Det finns gummitätningar mot diskbänken!
Ofta finns här även en inkoppling, som är avlopp från diskmaskin.

Alternativt för att undvika att spilla kan Du lika gärna börja med vattenlåset vilket är den U-formade

delen Töm den på slam och vatten.

2. **Demontera sedan vattenlåset och kopplingarna för grenrör etc.**

Var noga med att inte tappa kopplingar eller de små tätningar (en tunn ring) som finns i varje skarv. Normalt ska handkraft räcka. **Använd inte** kraftiga verktyg till rörkopplingar av plaströr!

Gör rent. De rör och kopplingar som Du tagit loss, kan Du tvätta med vanligt diskmedel och en flaskborste.

3. **Rensa avloppet.**

Matrester och smuts samlas ofta i mynningen till avloppet. Bli inte förvånad om du hittar en riktigt äcklig klump. Rensa rent. Oftast räcker detta annars får du använda rensband om du behöver rensa i röret ut till avloppsstammen. Flera av våra avlopp är klena och gjorda av plaströr. Var försiktig vid rengöringen och inte för hårdhänt. Kolla att det blir ordentligt rent ända fram stammen genom att snurra rensbandet. Spola sedan rikligt med vatten.

4. **Skruva ihop.**

Nu gäller det att Du kommer ihåg hur det var från början!

Montera allt - men skjut bara ihop det hela ganska löst, så att det hela är monterat snyggt.

Dra först kopplingarna till diskbänken, och fortsätt nedåt tills allt är tätt. "Provspola" med hinken som säkerhet! Dra de kopplingar som ev. läcker!

Tips: En gång i kvartalet kan du med fördel hälla i två matskedar Yes efterföljt av 4 liter kokande vatten för att på så sätt göra regelbunden "avloppsservice".

Förmodligen har du nu sparat en hel del pengar!

Avstängning av vatten

För avstängning av vatten finns tre stycken kulkranar (s.k. ballofixer) i ett schakt (gäller båda badrummen om du har två). Detta schakt finns vanligtvis bakom en lucka under handfatet.

OBS! Du måste stänga av alla tre kranarna om du exempelvis skall byta packning i en kran och för att hitta alla tre måste du komma en bra bit in i schaktet (för att hitta kran nummer tre).

B

Balkonger

Sommartid kan balkongen vara ett härligt extrarum med blomsterprakt att glädjas åt. Men tänk på att du bör hänga balkonglådorna på insidan så att de inte ramlar ner och skadar någon!

El- och gasolgrillar är tillåtna på balkongerna under förutsättning att hänsyn visas. Se även till att skotta från snö vintertid.

Barnvagnsrum

Vid i stort sett varje port finns ett barnvagnsrum. Då det är ont om utrymme vädjar vi till alla att inte använda dessa som skräprum eller sommarförvaring av pulkor och annat – använd **källarförrådet** för detta! Då vi nu även fått våra fristående cykelrum skall barnvagnsrummen uteslutande användas för just barnvagnar och barncyklar. Övriga cyklar hänvisas till de friliggande cykelförråden eller cykelställen utanför respektive hus. Tänk på att låsa fast din cykel med ett av försäkringsbolag godkänt lås.

Brandsäkerhet

Brandsäkerhet är viktigt. Som ägare av vårt hus är vi skyldiga att vidta förebyggande åtgärder i brandsäkerhetssyfte. Inga brandfarliga ämnen får förvaras i källaren. I dessa och i andra utrymmen måste branddörrarna hållas stängda för att hindra snabb spridning vid brand. Eftersom alla utrymningsvägar måste hållas fria är det förbjudet att ställa saker utanför dörren till

lägenheten, i trapphusen och i källaren. Detta gäller naturligtvis också mattor, tidningskorgar och liknande.

Om det börjar brinna:

Undvik hissarna, strömmen kan brytas plötsligt!

Tänk på att:

Gå aldrig hemifrån utan att kontrollera att inget levande ljus är tänd och att spis/elapparater inte är påslagna. Lämna ej heller tvätt-, tork- eller diskmaskin igång när du går hemifrån.

Skaffa en eller flera brandvarnare till lägenheten. En brandsläckare och brandfilt kan även vara bra att ha. Ditt försäkringsbolag har säkert bra erbjudande.

Bredband

Brf Harkranken innehar ett gruppavtal med ComHem vilket ger föreningens medlemmar access till ett grundutbud av digital-TV, telefoni och bredband. Det är ComHems utbud Small för respektive tjänst som ingår i avtalet (samt modem och digitalbox som krävs). Dessa tjänster erhålls utan månadsavgift för dig som medlem.

Den medlem som vill uppgradera sina tjänster får rabatt på mellanskillnaden mellan Small och det erbjudande som man vill uppgradera till. Hänvisa till Brf Harkrankens gruppavtal vid kontakt med ComHem. Mer information finner du på hemsidan www.harkranken.se samt på www.comhem.se Föreningen har tillsammans med Tele2 under 2010 byggt fibernät och Tele2 erbjuder föreningens medlemmar olika typer av avtal. Bredbandsbolaget har köpt denna verksamhet. Se även www.harkranken.se och www.bredbandbolaget.se

Bygga om

Se: renovering.

C

Cykelrum

Fristående cykelrum finns på olika ställen i området. Platser finns att hyra. Kontakta ansvarig i styrelsen.

Kontaktinformation finns på hemsidan,

www.harkranken.se

E

Elektroniskt boknings- och nyckelsystem

Föreningens elektroniska boknings- och nyckelsystem ger dig (enligt din bokning) tillgång till tvättstuga, föreningslokal och övernattningsrum. Elektronisk nyckel behövs även för att komma in i entréutrymmet utanför tvättstugan etc. Vill du som medlem/hyresgäst använda gymmet kommer även det att ske via denna nyckel.

OBS! Vid avflyttning skall nycklarna återlämnas!

En manual sitter vid bokningstavlan (som sitter utanför tvättstugan) och finns även tillgängligt på hemsidan. För frågor, borttappad nyckel, behov av nyckel etc. kontakta

info@harkranken.se

Entréer

Det finns ett kodsysteem för portarna i fastigheten. Kod eller nyckel måste alltid användas för inpassering – dygnet runt.

En prydlig entré ger ju ett positivt intryck av huset. Visserligen städas entréerna en till två gånger i veckan, men det är ändå upp till oss att se till att vi inte skräpar ner. Det är inte tillåtet att förvara cyklar, barnvagnar eller andra föremål i trapphusen. Egen dörmatta skall ligga inne i lägenheten – inte i trapphuset.

E-post

Information från styrelsen och förvaltaren skickas vid behov ut till den e-postadress som angivits via föreningens hemsida. Vid adressändring – meddela styrelsen genom att skicka ett mail till info@harkranken.se.

F

Farligt avfall

Lämnas närmast vid ÅVC Östberga
Huddingevägen/Sockenvägen Östberga

Du måste själv köra följande avfall till en ÅVC:

- Vitvaror
- Byggavfall
- Målarpytsar
- Annat miljöfarligt avfall
- Övrigt som inte får plats i återvinningskärlen.

Läs mer på: www.stockholm.se

Fastighetsskötsel

Se: förvaltning.

Felanmälan

När det gäller åtgärder som föreningen ansvarar för (se gränsdragningslista) görs felanmälan till förvaltaren på 0771-860 860 eller via www.riksbyggen.se. Utanför kontorstid och på helger ringer du till jouren om det är ett **akut fel** som måste åtgärdas. Kontaktuppgifter finner du på anslagstavlan i porten och på hemsidan. Innehavaren får själv betala för fel på delar i lägenheten som innehavaren själv ansvarar för. Vad detta är framgår av gränsdragningslistan.

Se även: förvaltning, hantverkare och telefonlistan.

Fjärrkontrolldosa garageportar

För manövrering av garageportarna kan en fjärrkontrolldosa utkvitteras hos styrelsen mot uppvisande av giltigt parkeringsavtal och en depositionsavgift om 600 kronor, som återfås när parkeringsavtalet avslutas och dosan återlämnas. Fjärrkontrolldosan är individuellt kodad och ger bara tillgång till det undre alternativt övre parkeringsplanet, beroende på vilken parkeringsplats du hyr.

Frågor

Är det något beträffande huset/föreningen/lägenheten som du undrar över, kontakta i första hand förvaltaren.

Se även: förvaltning och telefonlistan.

Fönster

Vid tätning av fönster, tänk på att det ska finnas en luftspalt. Det innebär att du inte ska dra tättningslist kring hela fönsterramen.

Föreningslokal

Lokalen finns på Kalmgatan 45, n.b. ingång från baksidan av huset. Lokalen bokas antingen via det elektroniska bokningssystemet som sitter utanför tvättstugan.

Uthyrningsvillkor och pris finns på hemsidan

www.harkranken.se. Lokalen kan även användas som övernattningslokal, men observera att det inte finns dusch- och matlagningsmöjligheter. Hoppas du får trevligt och givetvis har föregående användare lämnat den som du vill ha den.

Föreningsstämma

Föreningen har ordinarie stämma senast i juni. Styrelsen kan kalla medlemmarna till en extra föreningsstämma när det behövs.

Se även: årsstämma.

Förrådsutrymmen

Till varje lägenhet hör ett förråd som finns i källaren. Du ansvarar själv för det som förvaras i dessa utrymmen samt att de är låsta. Tänk på att det inte är tillåtet att förvara brandfarligt material i källaren. Det är inte tillåtet att förvara någonting i källargången utanför förrådet.

Se även: brandsäkerhet.

Försäkring

Föreningen har tecknat en bostadsrättstilläggsförsäkring hos Protector Försäkring som gäller för alla medlemmar.

Försäkringsnumret är 561478. Information finns på föreningens hemsida, www.harkranken.se

Se även: hemförsäkring.

Förvaltare

Vår förvaltare på Riksbyggen heter Mikael Sandström.
Kontaktuppgifter finner du här nedan och på hemsidan.

Se även: förvaltning, telefonlista

Förvaltning

Bostadsrättsföreningen förvaltas av:

Riksbyggen

Besöksadress Hammarby kaj 16

Telefonnummer 08-602 37 14, (Mikael Sandström)

Se även: felanmälan och telefonlistan.

Förvaring

Av brandsäkerhets- och utrymningsskäl så skall alla trapphus, entréer och gångar i källare hållas fria från cyklar, barnvagnar kartonger, möbler, dörmattor och andra lösa föremål. All förvaring skall ske i respektive lägenhet, förråd samt befintliga cykel- och barnvagnsrum. Föreningen äger rätt att i eventuella fall av att medlemmar förvarar egen utrustning i gemensamma utrymmen att låta forsla bort den, oavsett värde och typ av utrustning.

G

Garage

Föreningen har parkeringshus i två plan. Kontakta förvaltaren om du är intresserad av att hyra en plats. För fjärrmanövrering av garageportarna kan en fjärrkontroll användas. Av brandsäkerhetsskäl får inte tex däck förvaras i garaget.

Se även: fjärrkontrolldosa garageportar

Glasåtervinning

Flaskor och glasburkar får inte slängas i sopnedkastet, utan ska läggas i soprummens behållare. Det finns en behållare för färgat glas och en annan för ofärgat glas. Glaset får inte innehålla matrester. Vin- och spritflaskor behöver inte sköljas ur. Kom ihåg att först avlägsna lock och kapsyler.

Grannsamverkan

Goda grannar vill alla ha. Det bästa sättet att få det är att själv vara en. Att hålla koll på varandras lägenheter vid resor och dylikt är enkelt och tryggt.

Grovsoprum

Föreningen har väl utvecklade återvinningsmöjligheter och som medlem förväntas det att du bidrar till att källsortera.

Grovsoprum finns på östra gaveln av Kalmgatan 38 samt i Kalmgatan 42. Dessa är tillgängliga med särskild nyckel.

Tidnings- och glasåtervinning finns i respektive port. I

grovsoptummen får du slänga elskrot, batterier samt mindre mängder grovsopor. **Större artiklar som exempelvis möbler och miljöfarligt avfall får du själv frakta till en återvinningsstation.**

Närmaste återvinningscentral:
ÅVC Östberga, Huddingevägen/Sockenvägen

För att grovsoprummen ska fungera på ett bra sätt måste alla följa de bestämmelser som gäller för utrymmet, annars får någon annan problem. Mycken tid, kraft och framför allt föreningens pengar går åt för att åtgärda detta. Soporna ska sorteras efter de skyltar som sitter på väggen. Soporna ska läggas i rätt behållare. Ställ ingenting på golvet!

Det är inte tillåtet att lämna:

- Vitvaror
- Byggavfall
- Målarpytsar
- Annat miljöfarligt avfall
- Större artiklar såsom möbler

Se även: farligt avfall, glasåtervinning, hushållssopor, pappersåtervinning och soprum.

Gym

Bredvid tvättstugan ligger även föreningens lilla men välutrustade träningslokal. Här finns det mesta man kan önska sig för att hålla kroppen i trim. Löpband, träningscyklar och vikter av olika slag. Tillgång till gymlokalen erhålls via det elektroniska nyckelsystemet och gäller per kalenderår mot särskild årsavgift. För mer information, se www.harkranken.se.

Se även: elektroniskt boknings- och nyckelsystem, telefonlista.

H

Hantverkare

I de fall då själv inte är bäste dräng, kan du kontakta förvaltaren för hjälp med mindre reparationsarbeten i hemmet mot betalning.

Vid rörmokeriarbeten som kräver avstängning av vattnet är det självklart att övriga boende i god tid meddelas dag och tid. Det är också nödvändigt att i god tid meddela förvaltaren att vattnet behöver stängas av.

Störande arbeten får inte utföras före kl 7.00 eller efter kl 21.00 och helst inte under helger. Sätt upp ett anslag i portarna och förvarna grannarna när det kommer att föras oväsen, t ex en badrumsrenovering, i din lägenhet. Bostadsrättshavaren ansvarar för att allmänna utrymmen städas om det kommit skräp där i samband med reparationer i lägenheten eller av annat skäl.

Se även: telefonlistan och renovering

Hemförsäkring

Som bostadsrättsinnehavare skall du ha en heltäckande hemförsäkring. Föreningen har centralt tecknat en bostadsrättstilläggsförsäkring hos Protector Försäkring. Mer om denna kan du läsa på på föreningens hemsida.

Se även: försäkring

Hemsidan

Föreningens huvudsakliga kommunikationskälla utgörs av hemsidan; www.harkranken.se. Där läggs det ut nyhetsbrev, boendeinformation, kontaktuppgifter m.m. Porttavlorna ses i huvudsak som ett komplement till hemsidan. På hemsidan kan du anmäla dig för att få nyhetsbreven skickade till dig via e-post.

Se även: e-post

Hissar

Om hissarna trasslar anmäler du det till Schindler Hiss AB som ansvarar för fastigheternas hissar.

För felanmälan av hissar, ring 020-31 33 33.

Se även: telefonlistan.

Husdjur

De flesta tycker det är trevligt med hundar, katter och andra husdjur. Men det är viktigt att också tänka på att det finns många som är allergiska mot pälsdjur. Att ta upp hund- och kattbajset är en självklarhet.

Katter får under inga som helst omständigheter vistas i trapphusen! Det är varje kattägares ansvar att se till att så inte sker.

Hushållssopor

I eller invid varje uppgång finns soprum där du slänger dina vanliga hushållssopor. För att det ska fungera och inte lukta illa måste soppåsen vara ordentligt ihopknuten.

Föreningen har väl utvecklade återvinningsmöjligheter och

som medlem förväntas det att du bidrar till att källsortera. På så sätt kan vi hålla sopkostnaderna nere och bidra till en bättre miljö. Detta gäller särskilt kartonger, se till att vika ihop dem så minskar föreningens kostnad för sophämtning.

Se även: farligt avfall, glasåtervinning, grovsoprum, pappersåtervinning och soprum

Hänsyn

Se: ordningsregler.



Inbrott

Inbrott är något vi helst slipper. Att hålla ögonen öppna kan vara en förebyggande metod. Var uppmärksam på uppställda portar och källardörrar. Se till att du alltid lämnar en låst eller åtminstone stängd dörr efter dig. Titta i källarförråden ibland. Om du upptäcker att det skett ett inbrott så informera grannar och övriga boende så att de kan se till sina förråd. Ring polisen eller förvaltaren om du ser något misstänkt.

J

Jord

Jord från blomkrukor och rabatter kan lämnas i en låda vid vändplanen.

Julgranar

Julgranar är grovsopor och får lämnas nedklippta i kärlet i grovsoprummet. Enklast är dock att lägga dem ovanför jordlådan vid vändplanen.

K

Kabel-TV

Brf Harkranken har genom avtal med ComHem tillgång till ett brett utbud av kanaler.

Se även: bredband.

Klotter

Klotter på väggar, portar, i trapphus och fasader har vi nolltolerans för. Att hålla ögonen öppna kan vara en förebyggande metod. Om du upptäcker klotter eller ser vem som klottrar - informera genast någon i styrelsen. Allt klotter polisanmäls!

Källarförråd

Se: förrådsutrymmen.

Köksfläkt

Samtliga hus är utrustade med central gemensam frånluft. Det innebär att det inte är tillåtet att installera en motor-driven köksfläkt då det saboterar hela husets ventilations-system. Endast de fläktkåpor som är anpassade för detta ändamål (central gemensam frånluft) är tillåtna.

Rengör filtret med jämna mellanrum. Tänk på att om det droppar fett från filtret på en varm platta så kan detta vålla brand! Det finns nya filter av stål nät som kan diskas i hett vatten eller i diskmaskinen.

L

Larm

Vid akutsituation - brand, inbrott, personskada etc. - ring Larmtjänst på tfn 112.

Se även: felanmälan och telefonlistan.

Lekplats

Mellan Kalmgatan 43 och 45 finns en fin liten lekplats som gärna ser föreningens yngre invånare på besök och dessutom finns hela förskolans gård till förfogande då förskolan har stängt.

M

Markiser

Observera att du måste ha styrelsens tillstånd och ett skrivet avtal mellan dig och föreningen, samt bygglov för att sätta upp en markis. Avtalet med föreningen reglerar uppsättning, underhåll och demontering av markiser.

Vid överlåtelse av bostadsrätten övergår medlems åtaganden till förvärvaren. Det åligger säljaren att särskilt tillse att förvärvaren övertar den boendes skyldigheter enligt aktuellt avtal och detta genom att förvärvaren tecknar ett nytt avtal med föreningen. Om så inte sker är den boende i samband med avflyttningen skyldig att montera bort markisen och återställa fasad, balkong eller dylikt i det skick som var innan monteringen gjordes och reparera eventuella skador på huset som uppkommit till följd av monteringen.

Se även: avflyttningsbesiktning

Miljö

Stockholms dricksvatten är mjukt, 4-6° dH. Tvål, disk och tvättmedel löddrar lätt i mjukt vatten och det räcker därför med en låg dos.

Se: www.stockholmvatten.se/stockholmvatten/

N

Nycklar

Det finns två slags vanliga nycklar till fastigheten. Lägenhetsnyckeln går till entrédörr, förrådsdörr, barnvagns-

rum och soprum. Den andra nyckeln går till grovsoprummet. För de som hyr garageplats och cykelplats i de friliggande cykelrummen så tillkommer nycklar som ger tillgång till dessa. En fjärrkontroll till garaget kan mot deposition kvitteras ut.

Sedan december 2010 finns även ett elektroniskt nyckelsystem som ger tillgång till tvättstuga, föreningslokal, övernattningsrum och gym.

Kom ihåg att återlämna samtliga nycklar vid avflyttning.

Se även: elektroniskt boknings- och nyckelsystem, fjärrkontrolldosa garageportar

Nyinflyttad

Som nyinflyttad är du hjärtligt välkommen!

Vill du ha mer fakta om boendet i Harkranken så kan du i första hand titta på föreningens hemsida, www.harkranken.se och du kan även kontakta förvaltaren eller någon i styrelsen.

Slutligen: välkommen på nästa årsstämma!



Ohyra

Det förekommer att ohyra av olika slag dyker upp i hemmet eller i trapphus och dylikt. Skulle din lägenhet drabbas, eller om du upptäcker ohyra i något gemensamt utrymme, är **du skyldig att genast kontakta förvaltaren med information om ev. ohyra och sedan ska du som boende kontakta aktuell skadedjursbekämpare.**

För närvarande har föreningen Anticimex som kontrakterad leverantör. Som boende ringer du 08-517 634 00. Ibland frågar Anticimex efter försäkringsnumret hos Protector Finans, detta är 561478.

Ombyggnad

Se: renovering, hantverkare.

Ordningsregler

Efter klockan 21.00 och före 07.00 på morgnarna spelar vi inte hög musik, borrar och spikar i väggarna eller på annat sätt gör något som kan störa grannar och andra boende. Om vi har fest pratar vi med grannarna innan. För övrigt tillämpar vi sunt förnuft, d.v.s. vi tar hänsyn till våra grannar precis som vi förutsätter att de tar hänsyn till oss. I föreningslokalen finns särskilda ordningsregler - Se www.harkranken.se

P

Pantförskrivning

Pantföreskrivning av bostadsrätt/lösen och lösen av lån. När du belånar din bostadsrätt ska pantförskrivningen registreras hos förvaltaren som skickar en bekräftelse samt vidimerad kopia av föreningens registreringsbevis till banken. Vid lösen av lån ska kvitto eller en makulerad pantförskrivningshandling visas upp för förvaltaren så att pantförskrivningen kan avregistreras.

Pappersåtervinning

Behållare för returpapper och kartong finns i soprummen i varje port. De töms varje vecka. Det går bra att slänga oförpackade tidningar i behållarna. Är behållarna fulla, kan du lägga tidningarna på avsedd plats i grovsoprummet. Ställ aldrig en tidningskasse på golvet i soprummet eller i gången! Om inte sophämtarna kan komma fram blir soporna kvar.

Motsvarande gäller för kartong. Tänk på att trampa sönder kartongerna så för det plats mer i behållarna.

Se även: farligt avfall, glasåtervinning, grovsoprum, hushållssopor, soprum

Parkering

Garaget ägs och sköts av vår förening. Är du intresserad av att få plats i garaget, kontakta förvaltaren. På Kalmgatan gäller gatukontorets parkeringsregler som finns skyltade på gatan. Vi vädjar till alla att följa och att respektera dessa.

Vid vintertid ber vi att de markerade gångarna för sophämtning inte blockeras av parkerade bilar, då detta innebär att soporna inte hämtas.

Portkod /larm

Se: entréer.

R

Redskap och trädgårdsförråd

Redskap finns att låna i grovsoprummet, Kalmgatan 44. Det finns även en kraftig slagbormaskin och elektrisk häcksax att låna – kontakta styrelsen.

Renovering

Funderar du på att renovera eller bygga om i din lägenhet? Då är det en hel del att tänka på. Vissa förändringar kräver både styrelsens tillstånd och bygglov och många arbeten måste av försäkringsskäl utföras av behörig personal.

Hyresgäst får inte göra särskilt mycket ändringar i lägenheten utan skriftligt tillstånd av styrelsen. Varje bostadsrättshavare ansvarar själv för underhåll av den egna lägenheten. En Bostadsrättshavare har större frihet, men

bör i alla fall kontakta styrelsen innan arbetet med någon ombyggnad påbörjas.

Vissa ombyggnader kräver bygglov för att de skall kunna genomföras. Alla kan inte beskrivas här men nedanstående är några exempel.

- ingrepp i bärande väggar; dessa är normalt betongväggarna i din lägenhet, brandceller etc.
- ingrepp i våtenheter; toalett, duschrum, etc. **OBS!** Vid badrumsrenovering måste golvbrunnen bytas.
- ingrepp i fönster, fasad, ytterdörr och takkonstruktion
- montering av markis

På grund av det stora antalet vattenskador vi haft i föreningen, flera förorsakade av undermåliga renoveringar så måste du efter färdig badrums- eller köksrenovering få lägenheten besiktigad. Detta för att säkerställa att eventuella brister kan åtgärdas medan det fortfarande är aktuellt, medan firman fortfarande finns kvar etc. Denna besiktning bokas via kontakt med förvaltaren och bekostas av föreningen.

Observera: även om bygglov finns så måste du ha föreningens tillstånd för att göra ombyggnationen.

Kontakta förvaltaren eller styrelsen om du är osäker.

För vissa mindre ingrepp som inte kräver bygglov har styrelsen ändå bedömt det viktigt att föreningen har överblick och kontroll över dessa. Därför behöver du anmäla dessa till styrelsen.

Se även: hantverkare.

Revisorer

En bostadsrättsförening måste ha revisorer för granskning av bokslut och resultatdisposition och en extern, auktoriserad revisor och en eller flera interna. Dessa väljs på föreningens årsstämma.

Rökning

För allas trivsel håller vi hissar, trapphus och andra gemensamma utrymmen rökfria. Det vore också trevligt att slippa se en massa fimpar slängda utanför entrén.

Tänk även på att rökning på balkonger och uteplatser kan störa dina grannar då röken lätt går in i ovanliggande lägenheters luftintag som finns under varje fönster.

Rör

För avstängning av vatten finns tre kranar i badrummet. Dessa finns vanligtvis i en lucka under handfatet. Stäng alla tre om du exempelvis skall byta packning i en kran.

S

Snickarrum

Bredvid tvättstugan i 43:an finns ett litet rum där man kan utföra enklare snickeriarbeten. Dörren öppnas med den elektroniska nyckeln via bokningstavlan vid tvättstugan.

Använd skyddspapp på golvet och håll rent och städa snickarrummet efter dig. Överblivet snickarvirke och spill läggs i grovsoprum.

På grund av ventilationen får inte lack eller färger baserade

på lösningsmedel användas i snickarrummet. Det är absolut förbjudet att utföra målningsarbeten med sprayfärger!

Lämna inte överblivna färger i rummet.

Soprum

Din lägenhetsnyckel går även till soprummet för ordinarie hushållssopor, glas, papper och kartong.

Släng inte glas, papper och annat som kan sorteras i hushållssoporna.

Föreningen har ett väl utvecklat återvinningssystem och övriga grovsopor slängs i grovsoprummet.

Se även: farligt avfall, glasåtervinning, grovsoprum, hushållssopor och pappersåtervinning

Spaljéer

Vissa uteplatser har spaljéer. Varje medlem underhåller själv sin spaljé och uteplats. Styrelsen godkänner enbart spaljéer som utformas som de ursprungliga.

Stadgar

Föreningens stadgar finns att läsa på föreningens hemsida: www.harkranken.se.

Stammar

Se: avlopp.

Styrelse

En bostadsrättsförening måste ha en styrelse. Brf Harkrankens styrelse väljs av medlemmarna vid årsmötet som hålls senast i juni månad varje år.

Tiden för nästa styrelsemöte hittar du normalt på www.harkranken.se

Se även: telefonlistan, valberedning, revisorer och årsstämma.

Städning

KEAB gruppen AB har hand om trappstädningen i huset. Entréer, våningsplan, tvättstuga och hissar städas normalt en gång i veckan.

Stämman

Se: Årsstämma.

Synpunkter

Att ha åsikter och synpunkter är bra. Formulera gärna dina tankar i ett brev till styrelsen så tas det upp till behandling vid ett styrelsemöte. Sedan tar styrelsen kontakt med dig.

Säkringar

Säkringarna i lägenheterna är s.k. automatsäkringar. Om någon av dessa utlöses så trycker man bara tillbaka den.

Elmätaren finns i husets el-central. Där finns även huvudsäkringarna för respektive fas (vanliga proppar på 20 A).

Om olyckan är framme – kontakta någon i styrelsen för hjälp med byte av säkring.

T

Telefon

Se: bredband

Telefonlistan

På hemsidan finns en alltid uppdaterad telefonlista. Här finns kontaktuppgifter för styrelsen, förvaltaren och andra nummer som kan vara bra att ha.

Tillträde till lgh för tillsyn eller arbete

Bostadsrättsföreningen har rätt att få tillträde till lägenheten när det behövs för att utöva tillsyn eller utföra arbete. Detta gäller även hyresgäster.

Se även: föreningens stadgar.

Trädgårdsgrupp

I föreningen finns en trädgårdsgrupp. Vill du vara med? Kontakta någon i trädgårdsgruppen. Kontaktinformation finner du på hemsidan.

Tvättstuga

Tvättstuga finns i bottenplanet i 43:an. Ordningsregler och bokningsregler finns anslagna i tvättstugan. Följ de reglerna så ökar förutsättningarna väsentligt för en gemensam trevnad i huset!

Tvättstugan bokas antingen via bokningstavlan som sitter utanför tvättstugan.

Bokad tid som inte utnyttjas förfaller efter en halvtimme.

Städa när du är klar! Glöm inte göra rent filtret i torktumlaren! Det är alltid trist att behöva städa efter andra.

Kontrollera gärna en extra gång att maskiner, torkskåp och torktumlare är tömda!

Fel anmäls till förvaltaren.

U

Underhåll

Se: Gränsdragningslistan och Renovering och ombyggnad i egen lägenhet .

Uteplats

Vissa lägenheter är utrustade med uteplats i stället för balkong. Det är bostadsrättsinnehavarens ansvar att se till att denna sköts. Till uteplats hör förutom gräs och betongplattor även häck och spaljé.

V

Valberedning

Vid varje årsstämma väljs en valberedning som ska föreslå kandidater till styrelsen och revisorer som nästa årsstämma ska välja.

Värme och vatten

Energiförbrukningen är möjlig att påverka så att kostnaderna för föreningen minskar. Till exempel kan vi se till att inte ha för höga temperaturer i lägenheterna, att undvika att diska under rinnande vatten och att duscha istället för att bada. Om någon kran börjar bli motspänstig när du ska stänga den och hellre står och droppar så se till att den blir åtgärdad så fort som möjligt.

Se även: droppande kranar, rör



Årsstämma

Ordinarie föreningsstämma hålls före juni månads utgång varje år. Tid och plats anslås på entréernas anslagstavlor minst två veckor före stämman. Eventuella motioner ska vara inlämnade till styrelsen senast den 31 januari. På årsstämman behandlar vi bland annat årsredovisningen samt väljer styrelse, revisorer och valberedning.

Återvinning

Se:

- Farligt avfall
- Glasåtervinning
- Grovsoprum
- Hushållssopor
- Pappersåtervinning
- Soprum



Överlåtelse av bostadsrätt

När du säljer din bostadsrätt ska ett exemplar av fångeshandlingen (överlåtelseavtal, gåvobrev, bouppteckning) skickas till förvaltaren. Styrelsen ska godkänna in- och utträdesansökan. Om bostadsrätten är pantförskriven måste denna först avnoteras. Om köparen ska överta lånet måste långivaren skriftligen godkänna detta. Innan överlåtelse kan godkännas måste en avflyttningsbesiktning göras av förvaltaren.

Se även: avflyttning, avflyttningsbesiktning, förvaltare, markisavtal

Övernattningsrum

Övernattningsrummet finns på Kalmgatan 45, n.b. ingång från trapphuset på nedre botten. Rummet är utrustat med bäddsoffa för två personer, pentry, dusch och toalett. Täcken och kuddar finns också. Bokning sker antingen via den elektroniska bokningstavlan som sitter utanför tvättstugan.

Rummet kan som längst bokas i fyra dygn i sträck.

Aktuella ordnings- och uthyrningsvillkor finns i lokalen och på hemsidan, www.harkranken.se.

Se även: elektroniskt boknings- och nyckelsystem