



HSB – där möjligheterna bor

 **BRF Östra Polhem**

Boendehandbok



Förord

För att underlätta för dig som boende har vi här samlat praktisk information. Syftet med denna handbok är att den ska kunna ge svar på frågor som vi vet är vanligt förekommande och vi vill också tydliggöra de rutiner och förväntningar som finns på alla som bor här.

Handboken kommer att uppdateras löpande och den senaste versionen finns tillgänglig på föreningens hemsida www.brfpolhem.se. Hör gärna av dig till styrelsen om du ändå undrar över något eller har synpunkter. På föreningens hemsida läggs det ut information kontinuerligt som är viktigt för dig som boende att ta del av. Där finns också föreningens stadgar och andra viktiga dokument som du kan ha nytta av.

Hälsningar,
Styrelsen

Innehållsförteckning

Förord	2
Innehållsförteckning	3
Föreningen	5
Allmän information	5
Så styrs föreningen	5
Dina rättigheter och skyldigheter	6
Underhåll – ett delat ansvar	6
Äger jag min lägenhet? Om ägande- och nyttjanderätt	6
Kontakt	6
Felanmälan	7
Fastighet och jour	7
Jourutryckningar	7
När rycker juren inte ut på föreningens bekostnad?	7
Vem betalar kostnaden för jourutryckningen?	8
Tvättstugan	8
Skadedjurssanering	8
Bredband, TV och telefoni	8
Grundutbud TV	8
Ordnings- och trivselregler	9
Avfall	10
Regler	10
Soprum	11
Källsortering	11
Kompost	11
Container	12
Återvinningscentral och återvinningsstationer	12
Tvättstuga	13
Allmänna regler	13
Städregler efter pass	13
Bokning av tvättpass	13
Tillträde	14
Leverantörer	14
Fibernätet	14
Grundutbud TV	14
Parkering	15
Andrahandsupplåtelse	16
Vad gäller vid andrahandsupplåtelse?	16
Ansökan	16
Samtycke	16

Besittningsskydd	16
Reparation, underhåll och byggnation	17
I lägenheter	17
Badrum och kök	17
På upplåten mark	17
Paraboler och balkonglådor	19
Byggavfall	19
Flytta	19
Gemensamma driftskostnader	19
Värme	19
Avläsning av termometer	20
Termostaten eller vredet	20
Möblering	20
Köksfläkten	20
Vädra rätt	20
Elementskydd och tätning	20
Vatten	21
Grannsamverkan	21

Föreningen

Allmän information

- **Organisationsnummer:** 769625-2779
- **Föreningens namn:** HSB Bostadsrättsförening Östra Polhem 4:2 i Järfälla
- **Lägenhetsnummer:** Se avgiftsavin eller logga in på Mitt HSB.

Mycket information finns på föreningens hemsida brfpolhem.se. Hemsidan fungerar som ett komplement till boendehandboken och innehåller främst information som riktar sig till medlemmar med datorvana. Sidan brfpolhem.se/info innehåller dock mycket allmän information om föreningen och svar på typiska frågor vi ofta får från mäklare.

Vi har också en grupp på Facebook som organiseras av boende själva: [Brf Östra Polhem](#). Styrelsen bevakar **inte** det som skrivs i Facebook-gruppen.

Så styrs föreningen

Föreningens högsta beslutande organ är föreningsstämman som hålls en gång per år, i april månad. På stämman har en medlem/lägenhet rätt att rösta. Under stämman granskas det gångna årets verksamhet, och de motioner som kommit in från medlemmarna behandlas. Styrelsen leder föreningens arbete mellan stämmorna och ansvarar för förvaltningen. Under året genomförs mellan 10-12 ordinarie styrelsemöten, med ett något längre uppehåll under sommaren. För kännedom om vilka som sitter i styrelsen: se föreningens hemsida www.brfpolhem.se.

Styrelsens viktigaste uppgift är att för medlemmarnas räkning ansvara för förvaltningen av BRF Östra Polhems fastigheter och ekonomi. Styrelsen har uppdraget att se till att föreningen förvaltas på bästa sätt, men alla medlemmar är gemensamt ansvariga för att boendet fungerar bra.

Som bostadsrättshavare har du inflytande över föreningens verksamhet, rätt att närvara vid föreningsstämman och kan väljas till styrelseledamot. Du ansvarar för det inre underhållet liksom reparationer av bostadsrätten och du är skyldig att följa föreningens stadgar. När du däremot bor i en bostadsrätt ansvarar du själv för till exempel tapeter, parkettgolv, plastgolv och innerdörrar. Därför är det extra viktigt att skaffa sig en tilläggsförsäkring till sin hemförsäkring som kallas för bostadstillägg. Hos vissa bolag ingår det i hemförsäkringen även en försäkring för bostadsrätt. Nyttjanderätten kan förverkas vid misskötsel och allvarliga stadgebrott.

Som medlem har du möjlighet att skriva förslag, så kallade motioner, i olika frågor som berör föreningen. Skriv ett förslag där det framgår tydligt vad du föreslår och lämna till styrelsen. Dessa behandlas i samband med den årliga stämman.

Dina rättigheter och skyldigheter

En bostadsrättsförening styrs i enlighet med bostadsrättslagen och föreningens stadgar. Bostadsrättslagen reglerar dels frågor som rör nyttjanderätten mellan medlemmarna och föreningen, dels frågor som rör föreningsrätten mellan föreningen och medlemmarna. Stadgarna ger ramar i frågor som bl.a. rör skötsel, medlemmarnas inflytande och styrelsens befogenheter. Som medlem i föreningen accepterar man stadgarna och förbinder sig att följa dessa.

Underhåll – ett delat ansvar

I en bostadsrättsförening delar lägenhetsinnehavaren och föreningen på ansvaret för skötsel och underhåll. Underhållsansvaret regleras av bestämmelserna i 7 kap, 2§, 4§ och 12§ i bostadsrättslagen tillsammans med de förtydliganden som finns i föreningens stadgar. Förenklat gäller att bostadsrättshavaren ansvarar för sin lägenhet, medan föreningen ansvarar för fastigheten.

Innebörden av underhållsansvaret är att den ansvarige dels ska vidta de reparationer och underhållsåtgärder som behövs, dels svara för kostnader för åtgärderna. bostadsrättshavaren är alltså skyldig att på egen bekostnad ombesörja underhåll som tapetsering, målning, reparera skador som uppstår så att lägenheten hålls i "gott skick".

Äger jag min lägenhet? Om ägande- och nyttjanderätt

Som bostadsrättshavare äger du inte din lägenhet i juridisk mening. Det är föreningen som är ägare till både huset och marken. Som bostadsrättshavare är du delägare och medlem i föreningen med nyttjanderätt till din lägenhet. Du har rätt att inom ramen för stadgarnas bestämmelser göra förändringar i lägenheten, hyra ut den eller belåna den. Du har också rätt att fritt sälja din bostadsrätt eller andel till det pris som du kan få ut på marknaden. Om du inte följer stadgarnas bestämmelser kan du bli uppsagd av föreningen och tvingas flytta.

Kontakt

Du kan kontakta styrelsen genom att:

- Maila oss på styrelsen@brfpolhem.se. Vi har som målsättning att svara på mail inom en vecka.
- Ringa oss på [070-0928293](tel:070-0928293). Vi lyssnar av telefonsvararen med jämna mellanrum.
- Skicka en skrivelse via brev till

*Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Östra Polhem 4:2 i Järfälla
Nydalsvägen 2
177 71 Järfälla*



OBS! Av respekt för styrelseledamöternas privatliv så är kontakt via besök i hemmet eller privata telefonnummer ej tillåtet.

Felanmälan

Samlade kontaktuppgifter för felanmälan hittar du nedan.

- Fastighet och jour (Riksbyggen)
 - [0771 860 860](tel:0771860860)
 - info@riksbyggen.se
- Tvättstugan (Norr-Väst Hushållservice)
 - [08-583 583 09](tel:0858358309)
 - info@norrvesthushallsservice.se
 - www.norrvesthushallsservice.se
- Skadedjurssanering (Anticimex)
 - [075-245 10 00](tel:0752451000)
- Bredband, TV och telefoni
 - Kontakta leverantören du har avtal med
- Grundutbud TV (Tele2)
 - [90 222](tel:90222)
 - tele2.se

För mer detaljerad information och förklaringar, läs vidare.

Fastighet och jour

Ibland uppkommer fel eller olyckan är framme och du behöver snabbt komma i kontakt med någon för att få hjälp. Det kan t.ex. handla om vattenläckor, inbrottsskador, elfel, etc.

Föreningen har avtal för fastighetsskötsel och jour med Riksbyggen. Alla typer av felanmälan görs via kontaktvägarna nedan.

- Telefon: 0771 860 860
- E-post: info@riksbyggen.se

Felanmälan är öppen dygnet runt.

Jouruttryckningar

Riksbyggen skickar vid behov ut juren för akuta ärenden kvällstid och helger. Dessa uttryckningar är av förklarliga skäl mycket kostsamma och jourbil skickas endast ut på fel som kan anses utgöra en överhängande risk för byggnaden eller fastighetens olika system (driftfel, läckage, översvämning, strömavbrott, inbrott och sabotage på fastighetens installationer etc.). Alla bostadsrättshavare ska ha ett bostadsrättstillägg i sin hemförsäkring!

När rycker juren inte ut på föreningens bekostnad?

På fel som inte bedöms akuta och som kan vänta till på följande arbetsdag med åtgärd. Speciellt gäller detta för saker som den boende har underhållsansvaret för. När en akut felanmälan inkommer avgörs om detta är ett verkligt jourärende och ett fel som är akut. Den boende kan givetvis ändå få hjälp av juren, men betalar då själv för uttryckningen. När det

gäller installationer som bredband, kabel-TV och andra specialtjänster som vi har externa serviceavtal på, så ska felanmälan gå direkt till det aktuella serviceföretaget och inte till jouren!

Vem betalar kostnaden för jourutryckningen?

- Bostadsrättsföreningen betalar normalt om: felet är av akut art och beror på funktionsfel i det fasta systemet för värme, vatten eller elsystemet för den tillhörande fastigheten.
- Bostadsrättshavaren betalar om: felet har uppkommit p.g.a. dennes försumlighet eller slarv med fastighetens installationer, eller att man orsakat felet genom "egna arbeten" i fastigheten eller dess system. Gäller även uppkomna fel som enligt stadgarna är bostadsrättshavarens underhållsansvar!

Tvättstugan

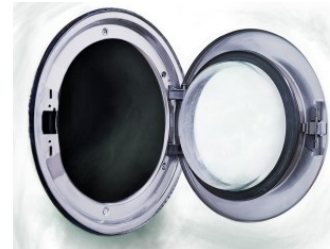
Norr-Väst Hushållservice AB har i uppdrag att sköta servicen på våra maskiner i tvättstugorna.

För felanmälan, ring 08-583 583 09.

Telefontiderna är: mån-tors 8.00-16.00, lunchstängt 12.00-13.00, fredagar 8.00-12.00.

Övriga tider kan vi även felanmäla via e-post

(info@norrvesthushallsservice.se) eller via hemsidan (www.norrvesthushallsservice.se)



Skadedjurssanering

Om du drabbas av skadedjur, t.ex. vägglöss. eller misstänker att något oönskat flyttat in i bostaden ska du handla snabbt så det inte sprids till fler lägenheter.

Skadedjurssanering via Anticimex ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Kontakta Anticimex på 075-245 10 00.

Bredband, TV och telefoni

För att felanmäla bredband, kabel-tv och telefoni, kontakta leverantör du har avtal med direkt.

Grundutbud TV

Har du problem med grundutbudet av TV-kanaler som ingår i avgiften/hyran, ring felanmälan hos Tele2 på 90 222.



Ordnings- och trivselregler

Det är vi själva som tillsammans avgör hur trivseln ska vara i området. Därför har vi i styrelsen gjort en lista på regler som vi vill ska vara vägledande i vårt område. Reglerna är till för att vi alla ska trivas bättre hemma. Läs igenom och kom gärna med synpunkter till oss i styrelsen.

1. Var rädd om det vi äger tillsammans. Vår ekonomi är baserad på självkostnad. Det innebär att vi kan sänka våra boendekostnader om vi är rädda om våra saker.
2. Musik ska byggas utav glädje. Kanske ska din granne stiga upp tidigt imorgon. Dämpa därför volymen på kvällstid. För allas trivsel bör det vara tyst och lugnt i området 22:00 till 07:00 nätter mot vardagar, och 23:00 till 07:00 nätter mot lediga dagar.
3. Renovering och högljutt arbete bör i första hand utföras 8:00-19:00 på vardagar. Om du vill renovera själv och endast har möjlighet till detta på helger, är det även OK att arbeta 9:00-17:00 på helger. Det här gäller dock endast mindre renoveringar som utförs under kortare tidsperioder.
4. Dina djur är dina djur. Tänk på att det är förbjudet att rasta hundar/katter i området.
5. Respektera trafikskyltarna. Området är inte avsett för motortrafik i undantag för pålastning eller avlastning. Mopeder, elsparkcyklar och motorcyklar får ej köras inne på gårdarna. Tänk på att inte blockera vändplatser och tillfartsvägar. Här behöver ambulans och brandkår kunna komma fram.
6. Vi tänker på miljön. Därför har vi ordning på soporna och slängar i rätt sopkärl. Till våra soprum finns tydlig information om vad som ska slängas i respektive soprum. Kontakta styrelsen om ni behöver hjälp eller vill träffas för en genomgång av soprummen. OBS! Töm och platta till alla kartonger och andra skrymmande saker. Möbler, garderober, kyl och frys fraktar ni själva till Görvälns återvinningscentral.
7. Spara på vattnet. Vi sparar pengar åt oss själva. Vattna inte i onödan.
8. Njut av din uteplats, och låt även andra glädjas åt den. Att ha en egen täppa är mycket värt för de flesta. Det ingår i dina uppgifter att sköta om din trädgård och häckarna runt den. Har du som boende ett altandäck etc, då är du skyldig till underhåll av den.
9. Lämna våra gemensamma utrymmen låsta och stäng bommarna på gårdarna efter dig. Vi ska försvåra för tjuvar genom att se till att det är låst. Ser du ett uppbrutet lås så anmäl det. Vår ambition som styrelse är att skapa trivsamma och ekonomiskt vettiga förhållanden för oss alla som bor i vårt område. För att det ska vara möjligt behövs också dina insatser. Ytterst är det alltid en fråga om kostnader.
10. Tvätt av motorfordon får inte ske på våra gårdar. Detta är förbjudet och kommunen kan stämma oss. Enligt miljölagstiftningen är det inte tillåtet att släppa ut tvätt- och spolvatten från tvätt av motorfordon till dagvattennätet och därmed i vattendragen. Det bästa alternativet är att tvätta motorfordon i en tvättanläggning med bra rening. Tillsammans måste vi skydda Mälarens vatten som vi använder för att framställa

dricksvatten och för att bada och fiska i. Närmaste tvättanläggning är OKQ8, Jättevägen 1, vid stora korsningen vid påfart E18 mot Kallhäll.

11. En bostadsrättshavare är skyldig att se till att inga grannar eller andra störs. När lägenheten används ska bostadsrättshavaren se till att de som bor i omgivningen inte utsätts för störningar i sådan grad som kan vara skadliga för hälsan eller annars försämra deras bostadsmiljö att de inte skäligen bör tålas. Även i övrigt ska iakttas allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utom huset. Lägenheten ska användas på ett för omgivningen godtagbart sätt.
12. Efter en rekommendation från Anticimex/Nomor har styrelsen beslutat att matning av fåglar är förbjudet inom fastigheten på grund av att matrester riskerar att locka till sig råttor och andra skadedjur.
13. Med tanke på brandsäkerheten ska mopeder och motorcyklar inte ställas utanför entréer eller direkt vid byggnaderna. Vid den årliga brandinspektionen har påpekanden gjorts av brandmyndigheterna.
14. I största mån ska gasol- eller elgrill användas då dessa ger mindre sot och gnistregn jämfört med kolgrillar. Kolgrillar har också lång brinntid efter användning. På balkonger får **endast** elgrill användas. Du ska också ta hänsyn till grannar och minimera brandrisk när du grillar på din tomt. Ställ grillen så långt från husväggen som möjligt, och speciellt **inte** under ventilationsintag.
15. Rökning kan upplevas mycket besvärande för många. Om du röker i anslutning till din bostad (t.ex. på balkonger) eller på föreningens mark, ta hänsyn till dina grannar. Undvik framförallt att röka nära ventilationsintag och fönster.
16. Styrelsen har lagt in sin rätt att besluta om utförande/utseende av byggnationer, staket, växter etc., alternativt återställning till ursprungligt utseende, där boende/grannar inte kan komma överens.

Om reglerna ovan inte följs kan styrelsen i allvarigare fall ifrågasätta om bostadsrättshavaren ska få bo kvar. Styrelsen kan agera mot den som bryter mot reglerna. Om medlemmen trots uppmaning inte följer reglerna kan det bli fråga om uppsägning.

Avfall

Sorteringsguide: <https://www.sorab.se/sorteringsguiden/>

Regler

- **I soprummen så ställer vi inget på golvet. Detta finns det inga undantag på!**
Finns det inte plats för ditt avfall så ombesörjer du själv transport till Görvälns återvinningscentral eller så väntar du på nästa tömning. Om inte detta efterhålls så kommer föreningen att bli tvungen att sätta upp övervakning i samband med att låssystemen byts ut. Vi kan då se exakt vem som slänger vad då nyckelbrickan går att spåra till hushållet. Vi kan därför **debitera städningen** av dina saker direkt på hyran/avgiften (men vi vill helst undvika detta)!

- Det är viktigt att ni inte överfyller kärnen. Om kärlet är fullt så får du vänta tills nästa tömning eller köra dina saker till Görvälns återvinningscentral!

Soprum

I soprummen kan ni slänga följande avfall:

- Hushållssopor
- Grovsopor
- Matavfall/Kompost (här kan ni hämta fler bruna påsar när de tar slut).
- Elavfall, batterier och glödlampor. Elavfall måste läggas i buren.



Grovavfall såsom möbler, skåp, bänkar, stolar, cyklar, etc. skall du som boende lämna till Görvälns återvinningscentral. Mindre prydnadssaker, kläder, skor etc. kan kastas i grovkärnen.

Sedan 11 april 2015 ingår föreningen i Järfälla kommuns matavfallssystem. Detta system kommer så småningom att bli ett framtida krav från kommunen. Varför kommunen använder detta system är för att de vill ta vara på avfallet som en resurs. Idag körs matavfallet till en rötningsanläggning, där det omvandlas till biogas och biogödsel. Vi i styrelsen anser att det är ett sätt att göra en insats för miljön och för föreningen. Systemet är gratis och sköts helt av Järfälla kommun. Det vi gör som boende är dock bland det viktigaste: att sortera matavfallet på rätt sätt. Gå in på Järfälla kommuns hemsida, sök på matavfall och där finns mer information om matavfall och hur det fungerar.

Källsortering

I källsorteringsrummen kan ni slänga följande avfall:

- Pappersförpackningar & Wellpapp/kartong
- Glas (ej porslin, muggar, tallrikar eller annat stengods)
- Metallförpackningar
- Plastförpackningar
- Tidningar



Kompost

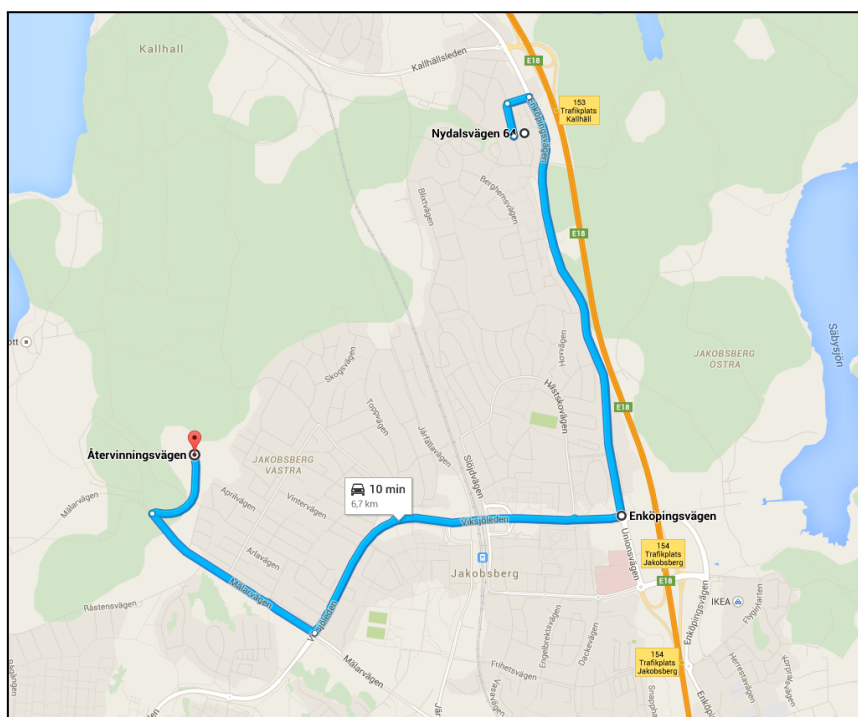
Vi har en kompost bakom kullen i parken. Det som ni slänger här är följande: jord, löv, buskar, blommor, växter och grenar. Trädgårdsavfall ska endast slängas i trädgårdskomposten och inte i våra övriga soprum. Plastsäckar får ej kastas i komposten!

Container

Styrelsen beställer då och då in en stor container för diverse föremål som boende vill slänga. Målsättningen är att beställa in en container 1-2 gånger per år (oftast i samband med gemensam städdag).

Återvinningscentral och återvinningsstationer

Se Järfälla kommuns hemsida (<https://www.jarfalla.se/>) för information och öppettider till Görvålns återvinningscentral samt scheman och datum för mobila återvinningscentraler som regelbundet besöker Järfällas olika stadsdelar. Vägbeskrivning till Görvålns återvinningscentral finns nedan (uppdaterad 2025-03-15).



På Järfälla kommuns hemsida finns även information om ett antal återvinningsstationer där det går att lämna textilavfall, vilket inte är möjligt i våra avfallsrum. Nedan finns en karta över våra två närmaste stationer (uppdaterad 2025-03-15).



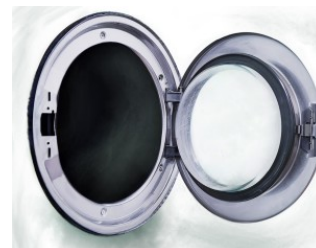
Tvättstuga

Föreningen har totalt fem tvättstugor: två på Nydalsvägen och tre på Östanvägen.

Varje lägenhet har 8 tvättpass i månaden till sitt förfogande.

Tider som gäller i tvättstugan är:

- 07:00-10:00
- 10:00-13:00
- 13:00-16:00
- 16:00-19:30
- 19:30-23:00



Kom ihåg att det inte går att komma före och/eller efter sin tid till tvättstugan. I den bokade tiden ingår det eftertork. **Strömmen stängs av 23:00 alla dagar.**

Allmänna regler

- Djur får inte vistas i tvättstugan.
- Rökning är förbjuden.
- Mattor får endast tvättas i grovtvättmaskiner.
- Töm allt som tvättas på lösa föremål före tvätt. Speciellt metallföremål som mynt och bälten sliter hårt på våra maskiner.
- Tvättning till personer som inte bor i föreningen är förstås inte tillåten.

Städregler efter pass

- Torka av utspillt tvättmedel på maskiner (speciellt runt tvättmedelsfacken) och golv.
- Ta bort ludd från filter i torktummlaren (innanför luckan) och torkskåpet. Lämna inget löst skräp efter dig, varken i maskinerna, på bänkar, eller på golvet.
- Om du har djur hemma finns det en risk att dina kläder lämnar djurhår efter sig i tvättmaskinerna. Kontrollera detta efter tvätt och kör ett kort sköljprogram (med tom maskin) vid behov för att rengöra maskinerna.
- Sammanfattningsvis: lämna tvättstugan i det skick du önskar finna den.

Bokning av tvättpass

Tvättpass går att boka både direkt via panelerna i tvättstugorna och på webben. Instruktioner för webbokning finns på www.brfpolhem.se/tvattstuga.

Tillträde

Varje bostad har två nyckelbrickor (en grå och en blå) som används för att komma in i tvättstugor och soprum. Varje bostad har även en vanlig nyckel för att komma in i förråden. Borttappad nyckel eller bricka ersätts mot en avgift på 250 kr (via avgiftsavin). Vid tillträde är säljare skyldig att överlämna två nyckelbrickor och en förrådsnyckel till köpare. Kontakta därför styrelsen så snart som möjligt efter att du förlorat brickor eller nyckel.

Om du är hyresgäst och har tappat bort eller önskar en extra nyckel till din lägenhet, kontakta styrelsen.

Skyddsrum

Vi har tre skyddsrum på vårt område enligt kartan nedan. Om regeringen beslutar om höjd beredskap i Sverige så behöver föreningen ställa i ordning skyddsrummen inom 48 timmar. Styrelsen är ytterst ansvarig för att ställa i ordning skyddsrummen, men vi behöver alla hjälpa till vid behov. Vid höjd beredskap är skyddsrummen öppna för allmänheten, **ej** endast boende i vår förening.



Leverantörer

Fibernätet

Som boende kan man välja leverantör av bredband, telefoni och TV via fibernätet på www.zmarket.se. Där finns det ett antal aktörer inom dessa områden.

Grundutbud TV

Ett grundutbud med digitala TV-kanaler (via antennuttaget) från Tele2 ingår i hyran/avgiften. Boende kan även gratis registrera sig för Tele2 Play Grundutbud för att se på TV direkt i en webbläsare, på sina mobiltelefoner (via app för iOS och Android) eller via app på TVn på nyare modeller. Registrering och mer information finns på <https://www.tele2.se/tv/play-grundutbud>.

Parkering

Föreningen har totalt 115 parkeringsplatser för boende. Majoriteten av platserna har motorvärmare och 20 platser har elbilsaddare. Ansökan om parkeringsplats görs enklast via www.brfpolhem.se/parkering/. Målet är att varje lägenhet ska ha tillgång till en parkeringsplats. För aktuell information gällande parkerings- och laddpriser, se brfpolhem.se/info.

Det finns fyra gästplatser på parkeringen vid Östanvägen 26-28 (nr 7 i bilden nedan) samt tre vid parkeringen på Nydalsvägen 16 (nr 4 i bilden nedan). Samtliga är betalplatser.

Övrig parkering på området tillåts ej. Av- och pålastning vid bostäder är tillåtet (bilen måste hållas under uppsikt). För att anmäla felparkerade bilar, kontakta Europark på 0771-401020.



Andrahandsupplåtelse

Vad gäller vid andrahandsupplåtelse?

Under en andrahandsupplåtelse är du som bostadsrättshavare alltid ansvarig för att din hyresgäst följer föreningens stadgar och ordningsregler.



Ansökan

bostadsrättshavaren ska lämna en skriftlig ansökan om andrahandsupplåtelse till styrelsen för att få tillstånd att hyra ut sin lägenhet. Olovlig andrahandsuthyrning kan innebära skäl till förverkande av bostadsrättslägenheten. Boende ansöker enklast om andrahandsuthyrning via brfpolhem.se/ansokan-andrahandsupplåtelse.

Om bostadsrättshavaren har beaktansvärda skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att neka tillstånd för uthyrningen ska styrelsen ge tillstånd till uthyrningen.

Ett tillstånd till andrahandsupplåtelse kan begränsas till viss tid och förenas med villkor.

Samtycke

Styrelsens samtycke krävs inte om lägenheten är avsedd för permanent boende och innehåses av kommun eller landsting. Styrelsen ska underrättas om upplåtelsen.

Om styrelsen inte ger sitt samtycke till en andrahandsupplåtelse har bostadsrättshavaren möjlighet att överlämna ärendet till hyresnämnden som då beslutar i frågan.

Besittningsskydd

Avtala om att hyreslagens bestämmelser om besittningsskydd inte ska gälla mellan dig och hyresgästen, detta i syfte för att kunna återta nyttjanderätten till lägenheten. En sådan överenskommelse ska i vissa fall även godkännas av Hyresnämnden.

Styrelsen tillämpar enligt stadgar 2015 en administrativ avgift om 10% av prisbasbeloppet varje år vid godkänd andrahandsupplåtelse.

Blankett för ansökan finns att hämta på www.brfpolhem.se/blanketter.

Reparation, underhåll och byggnation

I lägenheter

Vill du göra ändringar i din lägenhet? **Då måste ändringen godkännas av styrelsen innan arbetet påbörjas.** Du ansöker enklast genom att fylla i formuläret på brfpolhem.se/ansokan-om-tillstand-for-andring-av-lagenhet. Kontakta styrelsen om du behöver ritningar eller annan information.

Särskilt viktiga regler:

- Allt arbete ska vara fackmannamässigt utfört.
- Radiatorer och vattenledningar får absolut inte hanteras av någon annan än certifierad VVS-montör samt kräver särskilt tillstånd av styrelsen.
- Montering av vattenledningar i yttervägg är ej tillåtet. Vi rekommenderar att ledningar som bostadsrättshavare ansvarar för monteras åtkomliga i lägenheten.
- Väggar får inte tas bort utan att de ersätts med antingen limträbalk eller pelare. Detta beror på att vi tidigare haft problem med sättningar p.g.a. att väggar blivit "ofrivilligt bärande" med åren. Du måste alltid rådgöra med styrelsen innan du tar bort väggar.

Badrum och kök

Vid renovering av badrum ska styrelsen informeras i särskilt god tid innan. Arbeta i våtrum måste utföras av branschbehörigt företag, t.ex. Säkervatten, BKR eller GVK. Byte av golvbrunn bekostas av föreningen och **måste** utföras av vår avtalade entreprenör Järfälla BadrumsRenovering AB (JBR). Notera att JBR kan ha väntetid, så ansök i god tid innan renoveringen påbörjas. Kontaktuppgifter till JBR:

- Telefon: 08-583 550 50
- E-post: info@jbrab.com
- Hemsida: www.badrumsrenovering.nu

Avlopp i kök och badrum får inte tillåtas slamma igen. Droppande kranar skall omedelbart åtgärdas. Beställning om åtgärdande/rensning kan göras via HSB service till gängse taxa.

Vid byte av fläkt i kök godkänns endast

- passiv spiskåpa med grundflöde och forcering eller
- kolfilterfläkt som **ej** kopplas till ventilationssystemet.

Diskmaskin, kyl och frys ska installeras med läckageskydd undertill.

På upplåten mark

Vid ny- och ombyggnation på upplåten mark, altansidan/tomtmark krävs föreningens godkännande! Vid utbyggnationer, altanbyggnationer med tak samt skärmar och staket som

är högre än 80 cm ska en skriftlig ansökan lämnas till styrelsen med beskrivning på vad som skall göras. Skicka ett mail till styrelsen@brfpolhem.se. Observera att altanbyggnationer med tak samt skärmväggar (plank) även kräver bygglov. Ansökan skickas in till byggnadsnämnden, Järfälla kommun. Informera dina grannar innan byggnationen. Ett godkännande från styrelsen innebär att du tar på dig kostnads- och underhållsansvaret för det du bygger och att det ser prydligt ut.

Utdragbara skärmar/vindskydd ska vara infällda när man inte vistas på platsen. Styrelsen kommer annars anse att de är permanenta och kräva bortmontering eller bygglov för dessa.

Montering i tegelfasad är inte tillåtet, om inte styrelsen godkänt det. Markiser får sättas upp men med förbehåll att dessa inte monteras i tegelfasad.

Estetiska riktlinjer:

- Staket ska vara av trä i någon av färgerna:
 - Vitt (DEMIDekk ULTIMATE TÄCKFÄRG, 1453 / S0502-Y, kulörnamn BOMULL)
 - Oljeimpregnerat trä (JOTUN TRÄOLJA, recept OK017 RB039 SS055, KLAR BAS)
- Häckar får inte växa sig för höga eller för breda. Maximal höjd är 2 m på häckväxter. Bredd på häckväxter får ej växa ut till asfaltkant, väg/gångväg.
- Träd och växter med rötter som går djupt får inte planteras eftersom rotsystemet kan skada de nedgrävda ledningssystemen.
- Gräs- och planteringsytor ska utformas så att vattenavrinning sker från fasad. Jord ska inte läggas direkt mot fasad/sockel. Fasaden ska vara tillgänglig för underhåll. Detta innebär att klängväxter och andra högre växter inte får placeras intill fasaden.

Marken tillhörande lägenheter ska skötas av den boende på både fram- och baksida (gäller även för dig med hyresrätt). Detta inkluderar (men är inte begränsat till) klippning och trimning av

- gräsmattor,
- buskar,
- häckar och
- rabatter.

De som har häck vid sin tomtgräns ska klippa dessa i samråd med övriga grannar så att vi får ett lika utseende. Häckar och buskar ska klippas på alla sidor (alltså inte bara mot den sida som är mot din fasad/uteplats). Häck och buskar mot vägar och gångvägar är extra viktiga att regelbundet vårda då vägarna behöver användas av räddningstjänsten vid utryckningar. Om man missköter sina åtaganden så kommer föreningen efter anmodan att ombesörja skötsel av den enskilda boendes område med debitering som följd. Föreningen underhåller enbart de allmänna markområdena samt träd på tomter.

Boende får inte utan styrelsens medgivande ta bort häckar eller träd (både på boendes tomter och på föreningens mark). Träd får dessutom inte beskäras utan medgivande. Vid försäljning av lägenheter med uteplatser ska köpare informeras om ovanstående.

För de som finner nöje i att odla sin täppa har föreningen diverse olika trädgårdsredskap att låna ut. Dessa finns i verktygsboden vid lekplatsen (använd förrådsnyckeln).

Behov kan uppstå, akut eller planerat, att behöva utföra entreprenader kring huskroppar. Boende i bostadsrätter/hyresrätter ansvarar för åtkomlighet, dvs. flytta/ta bort installationer.

Paraboler och balkonglådor

Vill man sätta upp en parabol måste man fråga styrelsen om lov, och det finns en del regler som gäller för detta. Man får absolut inte borra hål i väggen för att sätta fast den, och det måste fästas inne på balkongen med större delen innanför balkongräcket så att den inte kan ramla ner och skada någon annan. Även balkonglådor måste fästas på insidan av balkongen av samma anledning.

Byggavfall

Byggavfall vid lägenhetsrenovering och liknande bör ej samlas utanför respektive lägenhet utan skall forslas bort till återvinningscentral snarast. Föreningen ansvarar för åtkomlighet för övriga boende, markentreprenör och brandmyndigheter.

Flytta

Om du som boende funderar på att flytta: kom ihåg att det ska göras en lägenhetsbesiktning innan utflytt för hyresgäster, och innan försäljning för bostadsrättshavare. Kostnaden står bostadsrättshavaren för.

Kom även ihåg att ny bostadsrättshavare tar över ansvaret för underhåll av uteplatsen enligt markupplåtelseavtalet.

Gemensamma driftskostnader

Låga driftskostnader gynnar alla medlemmar då vi betalar för dessa gemensamt! Styrelsen arbetar kontinuerligt med att sänka kostnaderna för värme och vatten. Boende har dock också själva ett stort ansvar gällande värme och vattenförbrukning.



Värme

Många boende anmäler att man upplever fel på värmen. Nedan listar vi några av de vanligaste felen, som inte är fel utan som du själv ansvarar för att kontrollera, så att inte föreningen, eller du som privatperson råkar ut för onödiga felsökningskostnader. Innan du gör en felanmälan bör du därför först utesluta fel som du själv ansvarar för, se nedan. I varje bostad finns givare installerad som mäter värmen i våra hushåll. Det är en vit liten plastdosa (ca 5x10cm) som oftast sitter på en list. **Givaren får ej tas ned eller flyttas.**

Avläsning av termometer

Termometern ska inte avläsas om den sitter på eller i närheten av en yttervägg eller fönster. Temperaturen som är relevant är i din vistelsezon som mäts ca 1 meter från yttervägg och golv.

Temperaturen bör vara ca 21 grader och lägst 20 grader i alla rum. Vid väderomslag kan det hända att temperaturen kortvarigt sjunker under 20 grader.

Termostaten eller vredet

En vanlig felorsak med båda dessa är att de inte är vridna tillräckligt högt. Vanligt är att man vridit ner dessa över sommaren och glömmet vrida upp till hösten/vintern.

Om du är osäker se till att alltid ha dessa vridna till maxinställningen. Man vrider dem då motsols tills det tar stopp. Om det då blir för varmt vrider man sedan ner dessa i små steg till man får en behaglig temperatur. Låt det dock gå ett dygn mellan justeringarna då det kan ta sin tid för rummet att justera värmen.

Föredrar man svalare i till exempel sovrummet se till att stänga dörren då det påverkar värmen i hela bostaden när man vrider ner temperaturen.

Möblering

Både termostatventiler och element behöver fri cirkulation. Inred därför inte med möbler eller tunga gardiner framför—de hindrar värmen från att strömma ut i rummet. Undvik också värmealstrande apparater för nära termostaten. Värmen från till exempel en tv kan göra att en termostat slår av.

Köksfläkten

Om fläkten står på ett forcerat läge, som vid matlagning, i onödan kan den bidra till att värmen dras ut ur lägenheten.

Vädra rätt

När du vädrar så gör det snabbt och effektivt, gärna med tvärdrag i max 10 minuter. Kalluften från ett fönster som står på glänt kyler ner lägenheten. Det kan ta lång tid att värma upp tak, väggar och golv som kylts ner under en längre period. Man kan inte vädra längre tider och samtidigt förvänta sig att värmen blir okej kort tid efter man slutat vädra. Det är viktigt att man har öppna luftintagen bakom elementen i huset. Annars riskerar husen inte få tillräckligt luftgenomströmning vilket i sin tur kan leda fukt eller andra obehag.

Elementskydd och tätning

Att bygga in sitt element för att snygga till det gör att värmeavgivningen minskar så det får betydelse för inomhustemperaturen. Val av elementstorlek och injustering av fastighetens värmesystem är nästan alltid utfört under förutsättning att dessa är fria mot rummet. Väljer

man att använda elementskydd så gör man med andra ord ett val som din bostadsrättsförening inte kan göra något åt ifall du har det svalare i din bostad.

Det är också viktigt att se till att tätningslister runt dörrar och fönster är hela och rena.

Vatten

Föreningen har inte individuell mätning och debitering (IMD) av tappvatten, vilket innebär att boende i föreningen betalar gemensamt för all vattenförbrukning. När IMD inte används så saknas ett viktigt direkt incitament för boende att minska sin egen vattenförbrukning. **Det är dock fortfarande mycket viktigt att alla boende tar ansvar för att inte förbruka vatten i onödan.**

Grannsamverkan

Brf Östra Polhem är med i "*Grannsamverkan mot brott*" och har ett samarbete med polisen i Järfälla. Syftet med grannsamverkan är att minska brottsligheten och öka tryggheten och därmed trivseln. Detta kan uppnås genom ett socialt nätverk, som skapas av att de boende samarbetar, stödjer och hjälper varandra.

Vi bor i ett trevligt och lugnt område, men det förekommer ibland skadegörelse, inbrottsförsök och inbrott. Därför är det bra att vi alla har lite extra uppsikt på vad som händer i området och vilka som befinner sig där.

Dra er inte för att hälsa på utomstående och fråga vad/vem de söker. Är man här i ett skumt syfte är det oftast inte bekvämt att bli uppmärksammas, så redan det kan hjälpa. Råkar det vara en nyinflyttad granne man hälsat på, är det ju bara en positiv effekt av grannsamverkan; att vi som bor här lär känna varandra bättre.

Är det något ni vill informera styrelsen om, skicka då ett e-postmeddelande till styrelsen@brfpolhem.se eller ring 070-092 82 93.

Ser ni något pågående brott: kontakta polisen på 112.

Vid misstanke om brott, ring polisen på 11414.