



VÄLKOMMEN TILL Brf Konvojen

Välkommen som ny medlem i Brf Konvojen! Vi hoppas du skall trivas i din nya bostad och i vårt härliga bostadsområde med trevliga grannar och en av de vackraste gårdarna i Hammarby Sjöstad med närhet till service å natur.

Brf Konvojen har tagit fram några trivselregler. De är framtagna för att underlätt för oss boende. Vår förhoppning är att de skall kunna vara ett stöd i vårt gemensamma intresse att få ett trivsamt boende i och kring vårt hus. Utöver dessa trivselregler gäller föreningens stadgar liksom de ordningsregler som framgår av boendepärmen.

Trivselreglerna gäller inte bara för dig som är bostadsrättsinnehavare. Även övriga familjemedlemmar omfattas liksom gäster, inneboende, hantverkare eller annan som utför arbete åt dig i lägenheten naturligtvis även för andrahandshyresgäster.

Oavsett trivselregler så är det vi tillsammans som äger och förvaltar vårt hus. Det är vi som gemensamt formar och skapar trivsel i och kring vårt hus – genom exempelvis säga Hej till varandra när vi möts. Vi kan alla bidra till god grannsämja genom att ta hänsyn till varandra. Vårda och vara rädd om vårt område så det ser snyggt och attraktivt ut vilket även kan bidra till att vi slipper onödiga reparationskostnader.

Vi har sammanställa trivselregler som innehåller regler baserade på omdöme och sunt förnuft och saker som är bra att tänka på så att vi kan bibehålla och främja ett gott boende och granngemenskap! Trivselreglerna är ett levande dokument och kommer att förändras utifrån förslag från er boende, ändrade förhållande i fastigheten eller avtal och lagar.

Välkommen till BRF Konvojen, har du frågor/förslag om trivselreglerna eller andra idéer hör av dig till styrelsen@konvojen.se

Med vänliga hälsningar
Styrelsen Brf Konvojen

Trivselregler

Barn och lek

Tänk på att berätta för barnen att vara rädda om sitt hus, sin gård att vi tillsammans sköter och vårdar vår gård och växterna i rabatterna.

Fåglar

Visst är det fint med fågelkvitter men vi matar inte fåglar runt vårt hus och på gården. Då det inte bara sprider glatt fågelkvitter utan även lämnar spår efter sig och lockar till sig råttor.

Husdjur

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

Balkongen/uteplatsen

Tänk på att vi är varandras utsikt. Använd inte din balkong till allmän förvaring av saker som inte hör till normal balkongmöblering.

Kolla med dina grannar innan du grillar – kolgrill tillåter vi inte men däremot gasol- och elgrill.

Skaka inte mattor från balkongen. Kolla även av med grannarna om du använder balkongen till rökrum.

Störande arbete och fest

Boende i ett flerbostadshus är ett litet samhälle, där man måste respektera sina grannars möjlighet att vistas, koppla av och sova i sin lägenhet utan att störas av hög musik, buller eller annat oväsen. Tänk på att ditt golv är grannens tak. Mellan klockan 22.00 - 06.00 skall det vara tyst utanför fastigheten, övrig tid skall man visa hänsyn till sina grannar.

Störande arbeten i lägenheten bör påbörjas efter klockan 08.00 och avslutas före klockan 21.00 under vardagar och 10.00 - 21.00 under helger.

Om du planerar en fest eller andra trevligheter är det bra om du informerar dina grannar eller sätter en lapp i porten innan festen, du kan ju även bjuda in dem. Tänk också på att ljudet sprider sig över området om man sitter med öppet fönster eller på balkongen.

Blir du störd är det bäst att du själv pratar med den som stör så ni tillsammans kan hitta en lösning. Om ni inte kan komma fram till en lösning kontakta styrelsen via mail eller brev.

Praktiskt i din lägenhet

Ditt ansvar som bostadsrättsinnehavare

- Ytskikt samt underliggande tätskikt på rummens väggar, golv och tak.
- Inredning och utrustning i kök, badrum och övriga utrymmen tillhörande lägenheten.
- Glas i fönster och dörrar.
- Lägenhetens ytter- och innerdörrar.
- Målning av radiatorer och vattenarmaturer, och av de anordningar för avlopp, värme, elektricitet, ventilation och vatten som föreningen försett lägenheten med.
- Reparation på grund av brand, vattenledningsskada eller ohyra om skadan uppkommit genom eget vållande, genom vårdslöshet eller försummelse av någon som hör till ditt hushåll, din gäst, inneboende eller som utför arbete i din lägenhet.

Hemförsäkring

Vi vill rekommendera alla att ha en hemförsäkring, utifall att någonting händer i bostaden. Bostadsrättsföreningen har tecknat en bostadsrättsförsäkring – flerbostadsrättstillägg för varje medlem.

Balkong/uteplats

Om du vill montera markiser, spaljéer, trätrall eller andra inramningar av balkongen eller uteplatsen, kolla i bopärmen om vilka regler som gäller för färg och form och även med styrelsen innan du börjar då vissa förändringar kräver bygglov.

Dörrar, fönster och balkongdörrar.

Vi rekommendera att ni smörjer låskolvar, gångjärn och metalskenan i dörrar och fönster så de inte kärvar och fastnar.

Det är även viktigt att du inte låter dörrar och fönster stå öppna så de skadas av väder, vind och nederbörd.

Kyl & Frys

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

Spiskåpa

För att få bäst effekt är det bra om filtret i spiskåpan rengörs ca 2 gånger/månad. Du kan till exempel diska filtret i diskmaskinen.

Tvätt- och diskmaskin

Observera att installation av tvätt- och diskmaskin alltid måste utföras fackmannamässigt. Uppkommer skada orsakad av felkopplad tvätt- eller diskmaskin, täcks detta inte av försäkringen. Bostadsrättsföreningen står inte för kostnader orsakade av felaktigt inkopplade vitvaror.

Vattenlås och golvbrunnar

Golvbrunnar och vattenlås behöver rensas och tvättas då och då för att det inte ska bli stopp.

Renovering och ombyggnad av lägenheten

Som bostadsrättsinnehavare har du rätt att göra mindre förändringar i din bostad. Du får lägga nya golv, sätta upp nya skåp eller byta vitvaror. Mer omfattande förändringar kräver styrelsen tillstånd, till exempel om du vill ta ner en vägg, dra nya rör i kök och badrum. Ansökan, jämte bifogad ritning av planerad förändring, lämnas till styrelsen. Ibland kan det också behövas bygganmälan för att utföra vissa åtgärder i lägenheten. Kontakta alltid styrelsen innan Du sätter igång!

Praktiskt i våra gemensamma utrymmen

Allmän säkerhet

Dörrar till allmänna utrymmen ska alltid låsas. Det gör det svårare för obehöriga att ta sig in. Samtidigt minskar olycksriskerna för våra barn som då inte lockas att använda fastighetens utrymmen som lekplats och dessutom minskar brandrisken.

Ta för vana att kolla att dörren går i lås när du passerar in och ut, samt att dörrar till källare, kretslopps- och inkastrum, tvättstuga, barnvagns- och cykelförråd låses när du lämnar dessa.

Möter du någon okänd hälsa och fråga vem som söks så minskar vi risken för ovälkomna besök.

Meddela dina grannar eller styrelsen om du blir borta länge och behöver hjälp med post eller annat.

Barnvagns- och Cykelförråd

I vårt hus finns ett antal barnvagns- och cykelförråd. De finns i närheten till samtliga 3 portar i huset du kan välja det som är bäst för dig. Det finns även en långtidsförvaring för dig som inte använder barnvagn och cykel så ofta.

- Konvojgatan 1 i valvet mot gården
- Konvojgatan 1 i portentrén till vänster om hissen.
- Konvojgatan 3 ingång från gården - första dörren till vänster
- Konvojgatan 5 ingång från gården
- Konvojgatan 3-5 i tvättstugekorridoren, långtidsförvaring och
- Cykelställ på gården

Cyklar och mopeder ska inte förvaras i valvet mot gården, i eller utanför portar utan parkeras i avsedda cykelställ eller förråd.

Registrerade motorfordon får inte parkeras i barnvagns- och cykelförråden. Läs mer under garage.

Brandsäkerhet

Du liksom styrelsen har ett ansvar enligt Lagen om skydd mot olyckor. Skillnaden mot tidigare lag är att ansvar och skyldigheter läggs både på ägare eller nyttjanderättshavare. Det innebär bland annat att vi i styrelsen och du som boende har ansvar för förebyggande åtgärder. Nedan kan du läsa om några förebyggande åtgärder.

- För brandsäkerheten och för städningens skull får ingenting förvaras i entréer, trapphus, utanför lägenhetsdörrar, i källargångar eller i utrymmen utanför lägenhetsförråd. Detta beror på att trapphus/uppgången är en utrymningsväg. Även små föremål kan i en rökfylld trappuppgång innebära att människor ramlar och blir oförmögna att ta sig ut.
- Vi grillar med el och gasogrill på balkong och gården.
- Ta för vana att kolla din brandvarnare – hitta en rutin exempelvis en gång i månaden.

Grovsopor

Vi har inget grovsoprum. Grovsopor såsom möbler, madrasser, byggmaterial, kyl, frys, färg lämnas till återvinningscentralerna eller till den mobila miljöstationen som kommer till Hammarby Sjöstad några gånger per år, se <http://www.stockholm.se/mobila> . Du kan även lämna mindre elektronik som lampor och mindre elektronikprylar samt miljöfarligt avfall på Statoil, Hammarby Fabriksväg 51.

BRF Konvojen

Brf Konvojen är en fastighet byggd 2007 av PEAB på uppdrag av Riksbyggen. Huset har tre portar och 55 lägenheter, två affärslokaler, två källarvåningar med tvättstuga och andra serviceutrymmen. Vi har delar gård och garage med brf Sjöstaden 3 och har bildat en gemensamhetsförening för skötsel och beslut gällande gården och garaget.



Våra portar är utsmyckade med konstverket ”Flöten av ljus” av konstnär Torbjörn Johansson.

Andrahandsuthyrningar

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

Bostadsrätt

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

Ju lägre kostnader och utgifter föreningen har, desto lägre avgift för respektive bostadsrätt. Det är därför viktigt att vi medlemmar är aktsamma om vår gemensamma utrustning som till exempel tvättmaskiner, hissar, portar, buskar, träd, osv.

Detta bidrar till stabilitet, trivsel och gemenskap samt till en långsiktig och stark ekonomi.

Betala via autogiro

Med autogiro eller e-faktura kan du förenkla betalningen av månadsavgiften. Kontakta Riksbyggen på telefon: 08 - 602 36 00 om du är intresserad

Fastighetsskötare

Vi har en fastighetsskötare från Allgranth som har till uppdrag att sköta den allmänna tillsynen.

Felanmälan

Allgranth hanterar Konvojens fastighetsförvaltning. Felanmälan sker via www.allgranth.se eller genom att e-posta till order@allgranth.se

- OBS! Varje felanmälan kostar föreningen pengar. Rådfråga styrelsen om Ni är osäkra innan felanmälan.
- OBS! Åtgärder av fel i lägenheten kan innebära kostnader för dig som lägenhetsinnehavare.

Jour vid akuta fel på icke ordinarie arbetstid ringer du till telefonnummer 08 - 18 70 00.
Exempel på akuta fel vattenläckor

Felanmälan gällande **gården och garaget** sker till styrelsen.

Vid akuta fel i **hissen**, ta kontakta direkt med Kone på telefonnummer 08 - 618 01 80.
Om någon sitter fast i hissen, så finns larmknapp och mikrofon i hissen. Viktigt att knappen hålls in minst 20 sekunder! Man kan uppleva att man håller in knappen i 20 sekunder om man skulle råka fastna, men det är en lång tid i ett stressat ögonblick.

Vid stopp i sopsugen i **inkastrummet**, kontakta styrelsen.

- Tips för att minska stoppen; Släng inte för stora saker, kuddar och kartonger i röret - stäng locket till inkaströret så att sugkraften stannar i röret och inte sipprar ut i rummet och genom det minskar sugkraften.

I **lägenheten** har du eget ansvar är du osäker på vad som gäller kolla bopärmen.

Föreningsstämma

Föreningsstämma hålls inom sex månader efter utgången av varje räkenskapsår.

Föreningens räkenskapsår är 1 september till - 31 augusti.

Vår Föreningsstämma hålls normalt i början/mitten av januari

Förvaltare

Vår tekniska är Allgranth och den ekonomiska förvaltningen sköts av Riksbyggen.

Lokalvård

Vi anlitar ett städbolag inom Riksbyggen som sköter städning i vår fastighets allmänna utrymmen som portar och källare.

Garageplatser

För att ställa sig i kö till någon av våra platser, mc resp bil görs på i riksbyggensköportal: (du måste skapa konto och prenumerera på "meddelande om lediga platser").

<https://kund.riksbyggen.se/Boendewebb/Mitt-boende/kohantering/>

Skyldigheter och Rättigheter

Bostadsrättsinnehavarna har ett gemensamt ansvar för fastigheten vilket anges i bostadsrättslagen och föreningens stadgar. Som medlem i föreningen har du inte bara rättigheter utan också skyldigheter.

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

Styrelsen har ansvar för förvaltningen

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

Vad händer om bostadsrättslagen och reglerna inte följs

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

Vår och höststädning

Under våren och hösten anordnas städdagar med uppgifter för alla oss som bor i Konvojen.

Kontakta styrelsen

Har du frågor, funderingar eller saknar du något i dokumentet hör av dig till styrelsen. Meddelande, förfrågan, förslag och idéer till styrelsen kan lämnas i föreningens brevlåda i porten på Konvojgatan 3 eller på styrelsen@konvojen.se.