



Att bo i Brf

Fyrhöjden

Föreningen på lyckliga gatan

Boendeinformation

www.brffyrhojden.se



Fyrskjeppsvägen 1953

Välkommen till brf Fyrhöjden!

I det här häftet finner du information om det mesta du kan behöva veta som boende i brf Fyrhöjden.

Innehållsförteckning

Kort historik om området och bostadsrättsföreningen	4
Kärrtorp	4
Bo i en bostadsrättsförening	7
Bostadsrättshavare	7
Hyresgäst	7
Föreningens styrelse	7
Praktisk information	8
Fastighetsförvaltning	8
Ekonomisk förvaltning	8
Kabel-TV och bredband	8
Nyckelbricka	8
Portkod	8
Tvättstuga	8
Cykel & barnvagnsförråd	9
P-platser & garage	9
Trädgårdsskötsel	9
Snöröjning & sandning	9
Sophantering	9
Trapphus & trapphusstädning	10
Lägenhetsdörr, dörrskylt & brevlådeskylt	10
Källarförråd	10
Ombyggnad	10
Utemiljö & Balkong	10
Rökförbud	11
Husdjur	11
Inbrott	11
Störningar	11
Andrahandsuthyrning & överlåtelse	12
Ansökan	12
Överlåtelse	12
Telefonlista/kontakt	13
Styrelsen	13
Teknisk fastighetsförvaltning/felanmälan	13
Ekonomisk fastighetsförvaltning/hyresadministration	13
Övriga kontakter	13

Kort historik om området och bostadsrättsföreningen

Kärrtorp

Kärrtorp var före utbyggnaden helt enkelt ett torp vid ett kärr. I Kärrtorpet bodde på 1930-talet fyra personer, en häst, en gris och ett antal höns. Torpet tillhörde egendomen Hammarby fram till 1947 då hela området köptes av Stockholms stad. Torpstugan finns ännu kvar vid Kärrtorpsvägen, mitt emot Skarpnäcks Skola.

1931 började Hammarbyhöjden att bebyggas med funktionalismens nya idéer om en öppen stadstyp med smala hus och genomgående lägenheter, man ville därigenom bl a förhindra lungtuberkulosens spridande. 1941 började Björkhagen att bebyggas och 1949 började man att bygga ut Kärrtorp. På foto nedan är bygget i full gång.



Bebyggelsen i Kärrtorp karaktäriseras av en omsorgsfullt utformad tidstypisk

vardagsarkitektur som mycket väl representerar folkhembebyggelsen och idén om att bygga billiga bostäder med hög boendekvalitet. Ett utmärkande och för stadsbilden mycket viktigt inslag är "smalhusväggen" som avskärmar området mot det intilliggande grönstråket. Ett viktigt inslag i smalhusens relativt sparsmakade arkitektur är detaljer som entréer och balkonger.



Stockholms stadsmuseum ansvarar för att peka ut och definiera kulturhistoriskt värdefull bebyggelse i Stockholms stad. Fastigheterna på Fyrskjeppsvägen har klassificerats i kategori **gul**, som innebär att det avser en fastighet med bebyggelse av positiv betydelse för stadsbilden och/eller ett visst kulturhistoriskt värde.



1953

Tunnelbana

Kärrtorps tunnelbanestation öppnades för trafik den 19 november 1958. Det är en ovanjordsstation på gröna linjen med en biljetthall med entré från Kärrtorpsplan. Den ligger 5,5 kilometer från Slussen. Konstnärlig utsmyckning: "Ljusslådor med hemliga tecken" av konstnären Björn Olsén, 1994

BRF Fyrhöjden

Brf Fyrhöjden förvärvade fastigheten i mars 2011. Husen byggdes 1949-50 av Riksbyggen. I föreningen finns 199 lägenheter i storlekar från 1 rok till 4 rok och 23 lokaler. Upplåtelseformerna är både Bostadsrätt och Hyresrätt.

Brf Fyrhöjden ligger mycket attraktivt nära Nackareservatet med alla dess grönområden, skogsmark, friluftsgym, gångstråk, elljusspår, badplatser samt Björkhagens golfbana.

På nära avstånd ligger Hammarby sjöstad, Sickla köp kvarter och Globenområdet med shopping, Avicii Arena och Tele2 Arena. Stockholm innerstad och Södermalm ligger endast några minuter bort med tunnelbanan och till T-centralen tar det endast 16 minuter. På bekvämt gångavstånd finns Kärrtorp centrum. I närliggande Björkhagen finns kommunalt bibliotek och Folktandvård och i Kärrtorp finns ett bra utbud av mat och service.

Se filmen om 50-talets Kärrtorp som ligger på föreningens hemsida.

Bo i en bostadsrättsförening

Bostadsrättshavare

Som bostadsrättshavare är du medlem i en ekonomisk förening. Föreningen äger fastigheten, men du har nyttjanderätten till din lägenhet. Bostadsrättsföreningen är en boendeform som förutsätter att du som medlem tar aktiv del i skötsel av fastigheten och att du som innehavare av bostadsrätten tar ansvar för att lägenheten sköts. I det gemensamma ansvaret ingår även att du som boende i fastigheterna är aktsam om föreningens gemensamma ytor och närområde.

Varje månad betalar du en avgift som går till föreningens gemensamma kostnader. Hur föreningen sköter drift och underhåll av fastigheterna påverkar på sikt månadsavgifterna.

Hyresgäst

Det är bostadsrättsföreningen som ansvarar för underhållet av fastigheten och är också ansvarig för att åtgärda akuta fel i din lägenhet.

Hyra och hyresavtal

Din hyra styrs av *bruksvärdessystemet*, och sätts genom förhandlingar mellan hyresvärden och hyresgästorganisationer. Att ha en bostadsrättsförening som hyresvärd påverkar inte hur din hyra sätts.

Ditt hyresavtal gäller för obestämd tid, om du inte kommit överens med hyresvärden om något annat. Som hyresgäst kan du säga upp ditt hyresavtal med en uppsägningstid på högst tre månader. För lokalhyresgäster gäller en uppsägningstid enligt kontraktet.

Dina rättigheter och skyldigheter som hyresgäst

Som hyresgäst är du skyldig att vara aktsam om lägenheten och gemensamma utrymmen i fastigheten. Du är också skyldig att rapportera om en skada inträffar så att bostadsrättsföreningen kan åtgärda den. Som hyresgäst är du inte bara ansvarig för vad du själv gör, utan också för vad andra som bor i lägenheten gör, liksom för besökande gäster.

Vill du hyra ut din lägenhet måste du få ett godkännande från styrelsen.

Föreningens styrelse och årsstämma

Styrelsens uppgift är att omhänderta och förvalta medlemmarnas intressen med utgångspunkt från föreningens stadgar.

Till årsstämman som hålls i maj/juni kallas föreningens alla medlemmar. En kallelse skickas ut två till fyra veckor i förväg. På årsstämman är det möjligt att ta del av information, påverka och presentera egna förslag inför det kommande året. Styrelsen kan komma att kalla till extrastämma vid annan tidpunkt, då ett ärende av större betydelse kräver beslut av medlemmarna.

Förslag från medlem kan lämnas till styrelsen när som helst under året i form av en så kallad motion. Motionen behandlas sedan enligt stadgarna vid kommande årsstämma. Du som medlem är alltid välkommen att kontakta styrelsen under året med direkta frågor och/eller problem.

Praktisk information

Fastighetsförvaltning

För fortlöpande skötsel av fastigheterna ansvarar en upphandlad fastighetsförvaltning. Det är till denna tekniska förvaltare du vänder dig till vid ev felanmälan. För kontaktuppgifter se avsnitt **Telefonlista/kontakt**. Kontaktuppgifter finns även på anslagstavlan i portarna.

Ekonomisk förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen sköts av en upphandlad fastighetsförvaltning. Det är den ekonomiska förvaltaren som skickar ut avier för betalning av månadsavgifter och hyror, sköter parkeringstillstånd för föreningens garage och parkeringsplatser, mm.

Har du frågor rörande något av detta går det bra att kontakta den ekonomiska förvaltaren, för kontaktuppgifter se avsnitt **Telefonlista/kontakt**.

Kabel-TV och bredband

TV

I hyran/avgiften ingår TV med Telenor grundutbud via antennuttaget.

Bredband

Föreningen har avtal med Ownit. Bredbandet är obligatoriskt och kostnaden läggs på avgiften/hyran. Du beställer ett abonnemang direkt av Ownit, för kontaktuppgifter se avsnitt **Telefonlista/kontakt**.

Nyckelbricka

För att komma in i tvättstugan och miljöstugan behöver du en nyckelbricka. Det ingår en nyckelbricka per lägenhet. Om du förlorar din nyckelbricka eller om du har problem med brickan, kontakta fastighetsförvaltaren. Ev ny beställning av nyckelbricka bekostas av den boende.

Portkod

Föreningens gemensamma portar öppnas med portkod eller nyckel. Ev ändring av portkod meddelas av fastighetsförvaltaren.

Var noga med att stänga entrédörrar till både fram- och baksida. *Dörrarna får inte lämnas uppställda.* Det handlar om allas säkerhet för att förhindra inbrott och skadegörelse. Entrédörrarna är dessutom i trä vilket gör att de kan bli förstörda av väder och vind om de lämnas uppställda.

Tvättstuga

På gaveln vid Fyrskjeppsvägen 89 finns föreningens tvättstuga med tvättmaskiner, torkskåp och torktumlare, mangel och strykbord. En del av tvättstugan är bokningsbar och en del är för spontantvätt, vilket innebär att bokningsmöjlighet saknas och att du kan tvätta i mån av plats.

När du använder tvättstugorna ska du städa efter dig.

Bokning av tvättstugorna görs antingen på plats i tvättstugan med nyckelbrickan, via hemsidan eller via Aptus app.

Cykel & barnvagnsförråd

Cykel- och barnvagnsförråd finns i fastigheternas skyddsrum. Utrymmena nås från utsidan och i vissa fall även genom källarutrymmen.

P-platser & garage

Avtal och kö för garage och p-platser hanteras av den ekonomiska förvaltaren, för kontaktuppgifter se avsnitt **Telefonlista/kontakt**.

För parkeringsövervakning har föreningen anlitat ett bevakningsbolag.

Föreningen har ingen gästparkering.

Trädgårdsskötsel

Skötsel av utemiljön för föreningens räkning sköts av en upphandlad entreprenör.

Snöröjning & sandning

Snöröjning och sandning sköts av en upphandlad entreprenör.

Sophantering

Vanliga hushållssopor slängs i sopskåpen som står längs med Fyrskjeppsvägen. Tidningar slängs i avsedda kärl som står längs Fyrskjeppsvägen.

Föreningen har en miljöstuga som ligger bakom Fyrsklepssvägen 138. I miljöstugan källsorterar du glas, metall, pappersförpackningar, wellpapp, plast, glödlampor, batterier och småelektronik. Det är viktigt att du är uppmärksam på vad som ska slängas i vilket kärl. Det står klart och tydligt på skyltar i miljörummet vad som får slängas och i vilken container. Skrymmande kartonger ska vikas ihop. Föreningen kan åläggas dyra böter om avfallet blandas fel.

Möbler, vitvaror, byggavfall och miljöfarligt avfall får ej lämnas i miljöstugan. Renoveringsavfall som t.ex. gamla diskbänkar, ugnar, spisar etc. är inte att betrakta som grovsopor. Detta avfall måste du själv ansvara för borttransport av. Bryter du mot detta förbud drar föreningen på sig stora kostnader som i slutändan drabbar alla medlemmar.

Julgranar lämnas vid speciella insamlingsplatser (kan variera från år till år) anordnade av Stockholms stad. Se information från Stockholms stad.

Nyckel till miljöstugan är samma nyckelbricka som till tvättstugan.

Trapphus & trapphusstädning

Trapphusen är utrymningsväg vid brand och passage för räddningstjänsten. Enligt brandföreskrifter är det därför förbjudet att ställa saker utanför lägenheterna. Skulle brand uppstå kan du bli ersättningsskyldig för de skador branden orsakat.

Städning av trapphus utförs en gång i veckan av upphandlat städföretag.

Har du på grund av reparation eller ombyggnad i din lägenhet varit orsak till att trapphuset smutsats ner åligger det dig att snarast göra rent efter dig.

Dörrskylt & brevlådeskylt

Namnskyltning sitter på brevlådeinkastet, och finns även på porttavlan.

Den tekniska fastighetsförvaltningen sköter skyltning av brevlådeinkast och porttavlor. Vill du lägga till namn eller har gjort ett namnbyte, kontakta dem. För kontaktuppgifter se avsnitt **Telefonlista/kontakt**.

Källarförråd

Till alla lägenheter hör två källarförråd. Vid inflyttning tilldelas du dessa förråd som har en tilldelad numrering.

Enligt brandföreskrifterna är det förbjudet att förvara saker i källargångarna.

Renovering/Ombyggnad

Vid större ombyggnad som påverkar ventilation, ytskikt, våtutrymmen, vatten, avlopp eller annat av mer väsentlig karaktär ska bostadsrätthavaren begära skriftligt tillstånd av styrelsen. Ansökan gör du genom att fylla i dokumentet "Begäran om tillstånd om renovering i lägenhet" som finns på föreningens hemsida under fliken Dokument. Installation av vattenburen golvvärme är ej tillåten.

I köket ska endast kolfilterfläktar användas. Det är inte tillåtet att koppla köksfläkt till ventilationskanaler.

I hallen sitter en vit dosa som hjälper oss att mäta temperaturerna i alla lägenheter för att få ett bra klimat för alla boende. *Denna dosa får inte tas bort*, då förstör man denna mätning. Saknas dosa ska en ny bekostas av bostadsrättsinnehavaren.

Känner du dig osäker på vad som är ombyggnad av väsentlig karaktär, eller vid andra frågor gällande ombyggnad, går det alltid att kontakta bostadsrättsföreningens styrelse.

Utemiljö & Balkong

Utemiljö

Gårdarna är gemensamma för alla boende och vi ansvarar alla för att de hålls snygga och skräpfria. Ta inte bort buskar, gräsmatta eller planterade blommor utan styrelsens medgivande.

Det är tillåtet att grilla på gårdarna under ordnade former. Engångsgrillar ska placeras på asfalt för att minimera sönderbränt gräs och/eller brand.

Cyklar ska stå i cykelställ, cykelrum eller angivna platser för cyklar. Cyklar får ej placeras i entréer och trapphus.

Parkering av bilar får ej äga rum på gårdar, tillfartsvägar och gångvägar.

Balkong

Med tanke på brandrisken, och med hänsyn till dina grannar, är det inte tillåtet att grilla på balkongerna. Mattor får ej skakas från balkongen. Av säkerhetsskäl får inga blomlådor eller liknande hängas på utsidan av balkongräcket. Eventuella dekorationer måste även de finnas innanför räcket.

Väggar och tak på balkong får ej målas. Det är inte heller tillåtet att borra för att sätta upp hyllor etc på fasaden.

Rökförbud

Rökförbud gäller i föreningens samtliga allmänna utrymmen inomhus. Således är det förbjudet att röka i trappuppgångar, i tvättstugan och i källare. Tänk även på att rökning på balkong/uteplats och/eller allt för nära huset kan störa dina grannar. Vid rökning utomhus på gårdarna får inga fimpar lämnas på marken.

Husdjur

Husdjur får inte rastas på gårdarna. Skulle "olyckan" vara framme så gör du naturligtvis rent efter ditt husdjur omgående. Du får inte ställa upp dörrar som annars är låsta för att släppa in husdjur.

Inbrott

Om du får inbrott, eller om du upptäcker inbrott i något av föreningens gemensamma utrymmen, (t.ex. cykelförrådet), kontakta polisen och Grannsamverkan. Kontakta även styrelsen, så att den kan få vetskap och möjlighet att vidta förebyggande åtgärder. För kontaktuppgifter se avsnitt **Telefonlista/kontakt**.

Störningar

För allas trevnad och ro, uppmanas alla boende att inte spika och borra, spela hög musik eller väsnas mellan 22.00 och 07.00 (på helger 24.00-10.00). Undvik störande vattenspolning mellan 23.00 och 06.00. Upplever du störningar utanför denna tid, ring i första hand på hos din granne och be denne dämpa sig. Fortsätter störningarna ska du kontakta störningsjouren, för kontaktuppgifter se avsnitt **Telefonlista/kontakt**.

Andrahandsuthyrning & överlåtelse

Ansökan om andrahandsuthyrning

Styrelsen kan efter ansökan ge sitt tillstånd till uthyrning av lägenhet i andra hand. Uthyrning i andra hand medges vid särskilda skäl, t ex studier eller arbete på annan ort.

Ansökan ska vara skriftlig och ges in senast en månad före uthyrningens början. Ansökan gör du genom att fylla i dokumentet "Ansökan för andrahandsuthyrning av lägenhet" som finns på föreningens hemsida under fliken Dokument.

Observera att du även måste göra en ansökan när det gäller andrahandsuthyrning inom familjen, d.v.s. där en eller flera familjemedlemmar som äger en lägenhet, vill låta en familjemedlem som inte äger lägenheten bo där.

Styrelsen har som policy att godkänna uthyrning i andra hand i högst 12 månader i taget.

Har du frågor angående andrahandsuthyrning, kontakta styrelsen.

Överlåtelse

Ett köp är preliminärt tills köparen beviljats medlemskap i föreningen. Tidpunkten för tillträde till lägenheten bör, med hänsyn till styrelsens handläggningstid, inte vara kortare än en månad från den dag då komplett ansökan om medlemskap ingivits till styrelsen. Ansökan om medlemskap kan avslås om köparen inte själv ämnar bo i lägenheten.

För att beslut om medlemskap ska kunna fattas krävs att köparen har en vidimerad kopia av köpeavtal och en ansökan om medlemskap.

Ansökan om medlemskap skickas till den ekonomiska förvaltaren. För kontaktuppgifter se avsnitt **Telefonlista/kontakt**.

Telefonlista/kontakt

Styrelsen

Mejladress: info@brffyrhojden.se

Besöksadress: Fyrskeppsvägen 108, på gaveln

Teknisk fastighetsförvaltning/felanmälan

Felanmälan görs till Aphos måndag – fredag kl 8.00-17.00, telefonnummer: 08-604 02 59
info@aphos.se.

Vid akuta fel under övrig tid ringer du Securitas jourmontör, tfn: 08-657 77 40

Ekonomisk fastighetsförvaltning/hyresadministration

AB Rådstornet, telefonnummer: 08-545 660 90

www.radstornet.se

Övriga kontakter

Grannsamverkan: 073-72 000 92

Störningsjouren: Securitas, tfn: 010-470 55 00

Vid allvarligare störningar: Ring polisen tfn: 112

Skadedjursbekämpning: Anticimex, tfn: 075-245 10 10

Ownit: ownit.se/kundservice, 08-525 07 300

Telenor: telenor.se/support/kontakta-oss, 020 - 222 222

