

Information & ordningsregler

HSB Brf Martallen



Genom denna information önskar styrelsen i bostadsrättsföreningen HSB Martallen ge dig information om föreningen och de förhållningsregler som gäller för föreningens medlemmar.

Felanmälan

Är något trasigt i din lägenhet eller vill du få kontakt med en fastighetsskötare för annan hjälp? Gör en felanmälan via denna länk: <https://felanmalan.hsb.se/>. Det går även bra att ringa till HSB Kund- och medlemservice under vardagar kl 08.00-16-30 på telefonnr 010-442 11 00.

Akut jour

Om olyckan skulle vara framme och du råkar ut för någonting som behöver åtgärdas akut kontaktar du i första hand någon i styrelsen. Exempel på akuta ärenden är vattenläckor eller avloppsstopp med risk för översvämning. OBSERVERA: Frånvaro av vatten i kranen, strömavbrott eller värmeproblem föranleder inte att ringa jouten! En onödig uttryckning debiteras anmälaren. Detta för att undvika onödiga kostnader för dig och/eller föreningen. Vid akut situation under vardagar kl 08.00-16.30 ringer du till HSB Stockholms kontor på telefonnummer 010-442 11 00. Vid akut situation efter kontorstid nås HSB jour på nummer 08-695 00 00.

Andrahandsuthyrning

Brf Martallens syfte är att tillhandahålla bostad till sina medlemmar, inte att vara ett hyreshus. Föreningen arbetar för att hålla nere kostnaderna genom att medlemmarna själva gör en del av driften, såsom styrelsearbete och städdagar. Styrelsen har märkt att allt för stor andel andrahandsuthyrningar minskar det ideella arbetet som föreningen är i stort behov av. Max 10 % av föreningens lägenheter kommer beviljas vara uthyrda samtidigt. För att hyra ut sin lägenhet i andra hand krävs styrelsens godkännande enligt bostadsrättslagen.

För att ansöka krävs följande:

- Skriftlig ansökan inlämnad minst två månader innan tänkt påbörjad uthyrningsdag
- Kreditupplysning på hyresgästen som uthyraren är ansvarig för att lämna in
- Personligt brev från hyresgästen om vem man är etc.
- Bekräftelse på giltig hemförsäkring
- Byter man hyresgäst ska en ny ansökan skickas in

Utgångspunkten är att styrelsen ska ge tillstånd om bostadsrättsinnehavaren har så kallade beaktansvärda skäl. Som beaktansvärt skäl räknas att provbo som sambo max ett år eller arbeta/studera på annan ort under begränsad tid. Andra anledningar bedöms av styrelsen i varje enskilt fall. Om uthyrningen inte godkänns av styrelsen kan bostadsrättsinnehavaren överklaga till Hyresnämnden.

OBSERVERA: Korttidsuthyrning (som Airbnb, dvs. hotell-liknande uthyrning) är inte tillåten!

Även när lägenheten är uthyrd i andra hand är bostadsrättsinnehavaren ansvarig gentemot föreningen för alla sina förpliktelser, exempelvis att månadsavgiften betalas i rätt tid, att grannarna inte utsätts för störningar, att hyresgästen deltar på gårdsstädning och att vårdnadsplikten gentemot bostadsrättsföreningen upprätthålls.

Styrelsen kan komma att säga nej till andrahandsuthyrningar om antalet lägenheter uthyrda i andra hand är så stort att det finns risk att föreningen tar skada, exempelvis att för få medlemmar engagerar sig i styrelsearbete, städning och arbetsgrupper (t ex mark- och trädgård).

Otillåten andrahandsuthyrning kan i längden resultera i att rätten till lägenheten förverkas, alltså att du som medlem helt enkelt blir uppsagd. Styrelsen uppmanar därför alla att ansöka om godkännande i god tid. Läs mer i Lagen om uthyrning av egen bostad, SFS 2012:978

Namnregler

På namntavlan i porten anges endast medlemmens namn. Vid andrahandsuthyrning kvarstår medlemmens namn både på tavlan i entrén och på lägenhetsdörren. Hyresgästens namn kan sättas upp på dörren som "c/o".

Anticimex

Föreningen har ett fullserviceavtal med Anticimex via föreningens försäkringsbolag Länsförsäkringar. Detta avtal kan utnyttjas om man får "oönskade besök". Rådgör gärna med dina grannar om de samtidigt behöver nyttja Anticimex.

Avgift

Se till att betala månadsavgiften till föreningen i tid. Vid utebliven inbetalning går ärendet ganska snabbt till inkasso. Inkasso tar då en avgift för att driva in pengarna. Den avgiften till inkassoföretaget ska betalas av den medlem som uteblivit med inbetalningen.

Balkonger

Utanpåhängande blomlådor är förbjudna och grillning är inte heller tillåten. Om du röker på balkongen ska du visa hänsyn till grannarna och tänka på att ha ett askfat tillhands. Du får inte slänga ner fimpar på gatan eller gården. Du får inte montera balkongbelysning eller infravärme på fasaden. Vintertid är det ditt ansvar att balkongen hålls fri från snö och is. Snö ska skottas bort efter varje snöfall eller innan isbildning sker. Detta gäller i synnerhet balkongerna högst upp. Se till att snön inte skadar någon på marken och inte heller hamnar på någon annans balkong. Bostadsrättshavaren kan bli ersättningskyldig för skador som uppstår på grund av att snö och is inte skottas bort.

Badrum

För att undvika skador på husets väggar och fönster måste badrumsfönstret skyddas med t.ex. ett duschdraperi så vatten inte kommer åt fönstret. Om badrumsfönstret inte skyddas kan du bli ersättningskyldig om en skada skulle uppstå.

Bastu

Föreningen har en bastu och dusch i källaren vid port 56. Bastun lånas kostnadsfritt av medlemmar och bokas via anslagstavlan i källaren i port 56. Bastun städas av den som använt den.

Brandsäkerhet

Av brandsäkerhets-/utrymningsskäl ska trapphus och källargångar hållas fria från skrymmande artiklar. Sådant som placeras i trapphus eller källargångar en längre tid *riskerar du därför att bli av med*. Om du ställer ut saker som du vill bli av med, riskerar du att debiteras för bortforsling och förvaring av dessa artiklar.

Bredband

Föreningen har från februari 2016 via HSB ett avtal med Telenor till ett förmånligt pris för bredband och telefoni. Hastighet 250/100. För att se TV via bredbandet behöver du en box och ett separat avtal för tv-tjänst. Kontakta Telenor om du har frågor.

Fastighetsskötsel

Föreningen sköter om fastigheten, men medlemmar ansvarar för skötsel av det mesta inne i lägenheten. Vill du anmäla ett fel på fastigheten finner du nummer till fastighetsskötare anslaget i trapphusen. Meddela gärna även styrelsen. Åtgärder av fel inne i lägenheten bekostas av den boende. Prisuppgifter för vanliga reparationer kan ges av fastighetsskötare. Är du osäker på vad som är föreningens respektive ditt ansvar går det att läsa i stadgarna.

Förråd/Förvaring

Cykelförråd

Det finns utrymmen för cyklar och barnvagnar i källaren vid port 48 och 54 samt på gaveln vid port 40 och 56. Det är separata cykelrum för varje fastighet, vilket innebär att endast de boende i respektive fastighet får ställa sina cyklar där.

Däckförråd

Föreningen har ett däckförråd i port 44. Här finns möjlighet för medlemmarna att gratis förvara sina vinter- och sommaräck. *Notera att ägaren själv ska ha en försäkring som täcker stöld och skada.* Däcken förvaras i ett separat förråd av brandsäkerhetsskäl. Av brandsäkerhetsskäl är det också *förbjudet* att förvara bildäck i föreningens källarförråd och övriga allmänna utrymmen.

Nyckel till däckförrådet kan kvitteras ut från styrelsen vid hämtning och lämning av däcken. Kontakta styrelsen via mejl (brf.martallen@gmail.com) om ni vill nyttja förrådet. Vi ber er som vill förvara era däck där att ha överseende med hämtning och lämning. Styrelsen försöker läsa mejlen en gång i veckan, så *planera i god tid* och boka in en dag och tid. Styrelsen kan ofta vara flexibla med tider, men behöver framförhållning då styrelsearbetet sker av medlemmar på deras fritid.

För snabbare tillgång till däck finns det däckhotell på de flesta däckfirmor där man kan förvara sina däck mot en kostnad.

Källarförråd

Till varje lägenhet hör två källarförråd. På grund av brandsäkerhet och trivsel får det inte förekomma någon förvaring i allmänna utrymmen såsom källargångar och cykelförråd (där cyklar och barnvagnar får förvaras). Saker som förvaras i sådana utrymmen kommer att tas om hand av styrelsen och slängas. Går det att härleda sakerna till en lägenhet eller person tas en avgift ut på 1500 kr/föremål som styrelsen fått ta hand om. Avgiften gäller också om man vill hämta ut de föremål som förvarats av styrelsen. Ett tips är att inte förvara organiskt material t.ex. kläder i källarförråden, då de lätt tar åt sig lukt som är svår att få bort. Tyvärr kan inbrott förekomma. Förvara därför inte dyrbara föremål i källarförråden.

Grannar

Visa hänsyn till dina grannar. Utför inte några högljudna aktiviteter mellan 22.00 – 09.00. Tänk på att många av lägenheterna är lyhörda. Aktiviteter som kan störa är exempelvis sång, flytt av möbler, att klampa i golvet, att slå i dörrar. Har du planerat att ha fest, meddela dina grannar genom att annonsera detta i trapphuset i förväg. Cigarettrök och grillas blåser lätt in genom öppna fönster. Mattor, sängkläder eller liknande får inte skakas på balkongerna då det medför obehag för grannarna. Om du störs av din granne, prata i första hand med grannen i fråga. Om detta inte hjälper, kontakta styrelsen.

Grill

Föreningen har flera grillar som förvaras i cykelförrådet vid port 48 och port 52. Det finns inget bokningssystem och är inte förenat med någon kostnad. Man får dock stå för kol och dylikt själv. Enda kravet för användning av grillarna är att man rengör dem efteråt.

Gästrum

Föreningen har ett gästrum i källaren i port 56 som går att hyra för 100 kr/natt. Hör av dig till styrelsen om du önskar hyra fler än fem nätter och invänta klartecken. Rummet kostar då 300 kr/natt efter den femte natten. Det är inte tillåtet att hyra gästrummet längre än fem nätter under jul, nyår och påsk.

Gästrummet har en säng (1,60) och bäddsoffa. Täcken och kuddar finns för två personer. Lakan medtas av den som hyr. Det finns ett litet pentry i rummet som är fritt att använda. Duschen vid bastun kan nyttjas förutsatt att bastun inte är bokad av någon annan. Gästrummet (och ev. dusch) städas av den som hyrt det. Det används också som mötesrum för styrelsen och för andra aktiviteter som föreningen anordnar.

Bokningsregler gästrum

Gästrummet bokas genom att man skriver sitt namn och lägenhetsnummer i kalendern som hänger utanför. Där finns också kontaktuppgifter till gästrumsansvariga i styrelsen. Nyckeln till gästrummet finner du i nyckelskåpet

bredvid gästrummet. Koden till nyckelskåpet får du när du hör av dig till gästrumsansvariga. Vänligen kontakta dem i god tid innan rummet skall hyras, om strul med nyckelskåpet skulle uppstå och fysisk överlämning av nyckel istället behöver planeras. Gästrumsansvariga är boende i föreningen och kan vanligtvis inte lämna ut nyckeln dagtid arbetsdagar eller för sent på kvällar.

Om någon annan har bokat rummet natten innan dig kan du tidigast nyttja rummet från lunchtid (12.00). Nyckeln skall lämnas tillbaka samma dag som utcheckning sker. Om någon annan har bokat rummet natten efter dig kan du senast lämna rummet (städat) vid lunchtid (12.00). Hyran för gästrummet sker inte kontant, summan läggs till på din kommande avgiftsavi.

Var noga med att läsa igenom de ordningsregler som gäller för gästrummet innan du hyr det. Dessa återfinns på anslagstavlan utanför gästrummet och på hemsidan brfmartallen.se.

Hemförsäkring

Det är viktigt att du tecknar en hemförsäkring med ett särskilt bostadsrättstillägg. Den omfattar reparations- och underhållsansvar som följer lag och föreningens stadgar, vilket inte täcks av en vanlig hemförsäkring. Är du osäker på vilken typ försäkring du har, kontakta ditt försäkringsbolag. Skulle skada på fastigheten uppstå genom olyckshändelse i någon lägenhet, har bostadsrättsföreningen en fastighetsförsäkring som täcker föreningens kostnader. Det finns dock en självrisk som den enskilde bostadsrättshavaren kan bli skyldig att betala. Detta kan t.ex. inträffa vid ovarsamhet och felaktiga installationer vid ombyggnad och renovering i kök och badrum. Självriskens storlek kan uppgå till två basbelopp (ett prisbasbelopp 2015, 44 500 kr).

Hobbyrum

Föreningen har ett hobbyrum i port 50. I rummet finns hyvelbänk, bormaskin och andra verktyg att arbeta med. Det finns även en tapetseringsbänk och stolar att låna vid behov. Nyckel till hobbyrummet lånas ut av informationsansvarig i styrelsen. Lämna gärna förslag till styrelsen beträffande andra saker som du tycker föreningen bör införskaffa för gemensamt bruk.

Lägenhetsdörr

Du behöver inte själv märka din lägenhetsdörr, förvaltaren gör det. Vid andrahandsuthyrning kvarstår medlemmens namn både på tavlan i entrén och på lägenhetsdörren. Hyresgästens namn kan sättas upp på dörren som "c/o".

Ombyggnad/renovering av lägenhet

Ombyggnad/renovering i lägenheten som innefattar ingrepp i installationer, nedtagning eller uppsättning av väggar, flyttning av dörröppning etc. kräver tillstånd av styrelsen. Om åtgärden omfattar nedtagning av innervägg krävs även intyg från en konstruktör samt eventuell kontakt med Stockholms Stadsbyggnadskontor. Dessutom ska det göras en enklare kontroll hos grannarna i första hand över, men gärna även under, när större väggpartier (över 2-3 m längd) skall avlägsnas. Titta på motsvarande lägen för aktuell rivning och dokumentera (gärna med foto) eventuella sprickor eller andra skador. Föreningen förbehåller sig rätten att stoppa ombyggnader som inte har förhandsgranskats.

Byggherrens ansvar

Allt arbete som utförs i lägenheten är bostadsrättsinnehavarens ansvar, även om arbetet utförs av hantverkare. En felaktigt utförd åtgärd kan kosta bostadsrättsinnehavaren stora pengar. Det är inte tillåtet att flytta kök eller våtrum. Detta för att det kan ge upphov till ljudstörning hos dina grannar. Det påverkar även ventilationen samt ökar risken för vattenskadorna. Du får inte ansluta fläkt i kök eller badrum till husets ventilationskanaler och inte heller placera om diskbänk/handfat på ett sätt som försvårar möjligheten till underhåll som stamspolning. Alla avlopp och golvbrunnar ska vara lätta att komma åt. Vill du renovera ditt badrum ska det renoveras i enlighet med AB Svensk Våtrums-kontroll (GVK). Mer information på www.gvk.se, eller telefon 08-702 30 90. VVS-arbeten ska utföras av hantverkare med rätt behörighet och med certifikat enligt Säkert Vatten. Certifikatskopior ska skickas till styrelsen innan arbetet påbörjas.

Visa hänsyn

Innan du bygger om måste du informera grannarna i din port. Det ska ske genom anslag som sätts upp i god tid före påbörjad ombyggnad. På anslaget ska framgå när ombyggnaden påbörjas och när den beräknas vara klar samt namn och telefonnummer så man kan nå dig om det blir problem. Störande arbetsmoment måste minimeras och utföras i samförstånd.

Ljudstörningar

Vid en renovering förekommer många moment som kan upplevas störande. Tänk på att använda professionella maskiner med slagfunktion när du borrar i betongväggar, inte hobbymaskiner. Borttagning av kakel, strippning av mattor, slipning av parkettgolv, bilning i betong ger kraftiga ljudstörningar. Det är oerhört viktigt att dessa arbeten inte bedrivs utanför de tider som är fastställda. Lägg upp arbetet så att ljudstörningar begränsas så långt det är möjligt. Renovering eller reparationsarbeten med borrhåll och hamrande eller andra störande ljud är endast tillåtet på följande tider: Vardagar: kl. 08.00-16.00. Helger kl. 10.00 -18.00.

Dammspridning

Byggdamm sprider sig lätt ut i trapphuset och in till dina grannar. För att minimera spridningen av damm ska skyddstäckning ske samt ventilationsdon tejpas igen. Allt arbete måste ske bakom stängd lägenhetsdörr.

Nedsmutsning i trapphus och entré

Om ditt bygge ger upphov till damm och nedsmutsning är det ditt ansvar att det efter varje byggdag städas upp i drabbade allmänna utrymmen. När byggarbetena är avslutade åligger det dig att se till att allt bygdamm på hela våningsplanet, i trapphus och entré städas bort. Detta inkluderar avtorkning av golvlister, lägenhetsdörrar, dörrkarmar mm. Byggsopor som din renovering producerar får inte ställas upp i trapphuset eller på föreningens mark. Samla dina byggsopor inne i lägenheten och beställ en entreprenör som hämtar eller transporterar bort soporna löpande. Som privatperson kan du lämna grovsopor på Stadens återvinningsanläggningar utan kostnad. Närmaste ÅVC finns i Sätra. Byggsopor får inte placeras i föreningens grovsoprum.

Parkering

Parkering får ej ske i vändzonen förutom vid lastning och lossning. Tänk på att inte blockera framkomligheten för fordon från räddningstjänsten. Observera att det råder parkeringsförbud rakt nedanför utfarten på Midsommarvägen. Föreningen har en p-plats som hyrs ut för 1000kr/månaden.

Pingis

Föreningen har ett pingisrum i port 52. Finns inget bokningssystem utan först till kvarn och "alla-får-vara-med"-principen gäller.

Portar

Det är viktigt att alla portar alltid hålls stängda, framför allt mellan kl. kl.16.00 till 8.00 för att hålla obehöriga ute. Var även uppmärksam på att dörrar till källare och cykelrum inte står öppna eller är olåsta. Portar ska även hållas stängda vintertid för att minimera onödiga uppvärmningskostnader.

Sophantering

I föreningen finns två soprum, ett på husgaveln vid port 40 och ett på husgaveln vid port 56. Föreningen tillhandahåller källsortering och en kompost.

I soprummet vid port 56 kan du slänga:

- Brännbara hushållssopor
- Kartong
- Papper
- Lämna glödlampor, lysrör och lågenergilampor samt batterier

De brännbara hushållssoporna ska förpackas i väl förslutna plastpåsar och slängas i rätt behållare.

I soprummet vid port 40 kan du slänga:

- Kartong
- Papper
- Hård- och mjukplast
- Lämna glödlampor, lysrör och lågenergilampor

- Metallförpackningar
- Färgat och ofärgat glas

Sopor som inte nämns ovan får absolut INTE ställas i soprummen. Elartiklar, målarfärg, byggmaterial och övrigt som inte får slängas i hushållsopskärnen får under inga omständigheter ställas på golvet. Det är föreningen som får bekosta borttagandet av detta.

Kompost

På hörnet av port 46 finns en kompost för hushållsavfall (organiskt avfall). Det finns flera fördelar med att kompostera, bland annat minskar mängden sopor och därmed kostnaden för hämtning av dem. Dessutom blir soporna torrare och lättare att bränna vilket kräver mindre energi. Det är inte tillåtet att slänga köttrester i komposten. Om du har några frågor om hur du använder komposten kan du kontakta styrelsen.

Grovsopor

Föreningen har inget grovsoprum. Grovsopor kan slängas i container i samband med föreningens vår- och höststädning. Elektriska apparater får inte slängas i containern. Detta då det tas ut en hög straffavgift från föreningen om sådant slängs. Föreningen brukar ha en uppsamling för elapparater i samband med städdagarna. Övriga tider ansvarar medlemmen själv för att transportera bort grovsopor och andra sopor som inte går att slänga i soprummen, såsom flytt- och byggskräp, oljerester och annat farligt avfall. Återvinningscentraler finns t.ex. i Sättra eller Östberga. På Shellmacken i Aspudden tar de emot miljöfarligt avfall, såsom färg och dylikt. Mindre elektronikartiklar kan avyttras på Coop Forum i Västberga. Vid frågor eller problem gällande sophantering kontakta någon i styrelsen. Kontaktuppgifter finns anslaget i trapphusen.

Städning

Vi boende i föreningen sköter själva städningen i gemensamma utrymmen.

Städdag

Föreningen har 2 städdagar/år där varje lägenhet förväntas vara representerad. Städningen innefattar bl. a. lövkattning, klippning av buskar, allmän städning av gemensamma utrymmen såsom tvättstugor och trapphus, oljning av trädgårdsmöbler, slänga onödigt bråte. Städdagarna avslutas med att föreningen bjuder deltagarna på fika. Att träffa sina grannar på detta sätt är trevligt och sparar mycket pengar åt föreningen, vilket gör att avgifterna kan hållas nere. Har man förhinder den aktuella dagen går det bra att utföra en uppgift vid ett annat tillfälle. Kontakt ska då tas med någon i styrelsen innan städdagen.

Trappstädning

Trapphusen städas av en firma. Under maj-september städas det en gång per månad och från oktober-april två gånger i månaden. Vid vintertid får boende gärna sopa yttertrappen fri från snö för att undvika isbildning som gör att porten inte går igen ordentligt. Fönsterputsning görs vid föreningens höst- och vårstädning.

Tvättstuga

Föreningen har två tvättstugor, gul och blå. Bägge är belägna i källaren mellan port 50 och 52. Regler för bokning och användning hänger på anslagstavlan utanför. Efter varje användning skall tvättstugan städas genom att golvet sopas/moppas, ytor torkas rena och filter rengörs. Ett torkrum finns, det ingår vid bokning av gul tvättstuga. Kläder får ej hänga kvar efter att din tvättid är avslutad.

Ventilation

Fastighetens ventilation baseras på självdrag. Det är därför viktigt att du inte sätter för någon av de ventiler som finns i lägenheten. Det är inte tillåtet att ha köksfläkten ansluten till ventilationsgången ovanför spisen. En sådan installation kan påverka och förstöra hela luftstammen om ventilationen börjar gå åt fel håll. Dessutom sprids det matos till de övriga lägenheter i fastigheten.

Notera att kondensskador kan uppstå om textilier (möbler eller liknande) är placerade direkt mot vägg. Om fri cirkulation inte råder mellan exempelvis kall yttervägg och tygmateriel kan kondensskador uppstå. Bostadsrättsinnehavaren kan bli betalningsskyldig vid ev. skador som uppkommit på grund av att fri cirkulation inte råder.

Styrelse

Namn och telefonnummer till föreningens styrelsemedlemmar finns anslaget i varje port. Styrelsen väljs vid årsstämman och träffas ca en gång i månaden under året. Styrelsen består av sju ledamöter varav en är representant från HSB. Om du har några frågor eller synpunkter om någonting som rör föreningen eller din lägenhet är du välkommen att kontakta styrelsen.

Information från styrelsen

Styrelseinformation anslås i trapphusen och på föreningens facebookside. Då anslaget hängt uppe i 1 vecka anses alla medlemmar vara delgivna. Man får med andra ord ta eget ansvar för att få aktuell information. Ca 4 ggr/år delar styrelsen dessutom ut "Martallenytt" där aktuell information sammanfattas.

Webben

Martallen på facebook: <http://www.facebook.com/pages/BRFMartallen/396312773727496> Martallens hemsida: www.brfmartallen.se.

Årsstämma

Föreningens årsstämma hålls normalt i mitten av maj. Ibland anordnas medlemsmöten eller extrastämmor för att informera/besluta i någon viktig fråga. Dessa annonseras då i trapphusen.

Motioner

Är det något du vill ändra på i stadgarna, något annat du vill ändra på eller har någon idé om hur du vill att styrelsen ska arbeta kan du skicka en motion till årsstämman. Motioner ska vara inkomna till styrelsen senast den 31 mars enligt stadgarna, för att styrelsen ska få en chans att gå igenom dem innan årsstämman, men kan även lämnas in under hela året. Motioner lämnas i brevlådan som finns i trapphuset i port 40.