



21-03-11



QR-kod
hemsidan

2015-10-06 (justerat 2021-03-01 betr. nytt nyckelsystem och marklägenheter. Vissa förtydliganden i texten har gjorts)

Riktlinjer för HSB brf Östberga

Styrelsen har i detta dokument upprättat riktlinjer som syftar till att alla vi medlemmar ska få enhetlig information om regler och förhållningssätt oss medlemmar emellan i brf Östberga.

Stadgarna som finns i ett separat dokument är föreningens interna regelverk och innehåller bl.a. information om:

- ✓ Medlemskap
- ✓ Avgifter
- ✓ Föreningsstämma
- ✓ Styrelse

Det är viktigt att vi bostadsrättsinnehavare känner till stadgarna och riktlinjerna samt våra rättigheter och skyldigheter.

Andrahandsuthyrning

Enligt Bostadsrättslagen 7 kap 10 § finns det givna regler som reglerar andrahandsuthyrning. Huvudregeln är att styrelsen samtycker till uthyrningen.

Ansökan om andrahandsuthyrning finns på:

◊ Föreningens hemsida: www.hsboostberga.se alternativt

◊ Riksbyggens hemsida: www.riksbyggen.se
Ansökan fylls i och skickas till förvaltningen som sedan lämnar besked till den boende om beslut
◊ via mail: ted.lindberg@riksbyggen.se

Observera! Juridisk person godkänns inte för Andrahandsuthyrning

Balkonger

1) Generell information om balkonger

Det får inte förekomma någon åverkan på balkongräcke, balkongskydd, väggar, tak och golv. Detta innebär t.ex att det inte får borras i väggar/tak för att sätta upp blomlådor /hyllor, fästa parabol mm. Balkonglådor skall hängas innanför balkongskyddet.

2) Inglasning

Föreningen har ett generellt bygglov för inglasning av balkonger (dnr 2015-10892-575) av vilken kraven på inglasningen framgår. För inglasning krävs tillstånd av styrelsen genom att ett avtal tecknas mellan medlem och föreningen. Information om hur medlem ska gå tillväga finns på föreningens hemsida www.hsboostberga.se

3) Markiser

Markiser får inte skruvas fast utan ska spännas mellan golv och tak. Frågor om markiser ställs till styrelsen via mail: styrelsen@hsboostberga.se

Brandfarliga ämnen

Vissa ämnen är såpass brandfarliga att det finns särskilda bestämmelser för hur de får hanteras och förvaras.

Exempel på sådana ämnen är:

- gasol
- acetylen
- T-Röd
- bensin
- aceton
- förtunning
- koncentrerad spolarvätska
- tändvätska
- diesel
- eldningsolja
- sprayburkar med brandfarliga ämnen

Det är förbjudet att förvara följande i hushåll samt källare:

- fyrverkeripjäser
- brandfarliga vätskor
- gastuber i källaren

Obs! För hushåll gäller att man endast får förvara brandfarliga varor i rimlig mängd för hushållsbehov.

Cykelrum

Cykelrum finns i varje fastighet. Dessa är till för cyklar i brukbart skick.

I cykelrummen skall medlemmarna ta sitt ansvar för att ordning och reda skall gälla. Föreningen utövar tillsyn av cykelrummen kontinuerligt och forslar bort cyklar som inte är i bruk. Information om tillsyn meddelas föreningens medlemmar i god tid.

Det är absolut förbjudet att förvara motordrivna fordon, t.ex mopeder inklusive eldrivna mopeder och motorcyklar i cykelrummen. Däremot är eldrivna cyklar och hjälpmedel tillåtna.

Det får heller inte förvaras brandfarliga produkter där.

Barnvagnsrum

Barnvagnsrum finns i vissa trapphus och är till för barnvagnar och i viss utsträckning även förvaring av rullatorer.

Följande förvaras i eget förråd:

- leksaker
- pulkor
- 3-hjulringar etc...

Elabonnemang

Det är vi som enskilda medlemmar som ansvarar för att se till att elabonnemang upprättas/alternativt sägs upp med vald elleverantör vid rätt datum.

Felanmälan

Medlemmarna kan göra felanmälan till Riksbyggen dygnet runt, detta via:

◊ Riksbyggens växel: 0771 - 860 860 eller

◊ Riksbyggens fastighetsmail: fastighetservice@riksbyggen.se

På Riksbyggens hemsida www.riksbyggen.se finns färdigt formulär för felanmälan <https://www.riksbyggen.se/kundtjanst/>

Föreningslokal

På Stamgatan 70 (ingång från gaveln 1 tr ned) finns en lokal som föreningens medlemmar kan hyra, detta under följande dagar:

- ✓ Lördagar
- ✓ Söndagar

Lokalen är avsedd att hyras ut för barnkalas och fester.

Ansvar för uthyrningen har SVOB (Stamparkens Vänner och Brukare). Lokalen används vardagar av Parkleken i Stamparken.

Föreningslokalen är stängd med hänsyn taget till rådande restriktioner och begränsningar som råder med anledning av COVID-19.

Förvaltning

Föreningens förvaltning utförs av Riksbyggen.

Förvaltare: Ted Lindberg.

Riksbyggens economicenter kontaktas vid följande frågor:

- kontrolluppgifter
- p-platser
- avgifter
- pantsättning

◇ Telefonnummer: 0771 - 860 860

eller

◇ Mailadress: boa@riksbyggen.se

För hyra av extraförråd/lokaler kontaktas:

◇ Telefonnummer: 0771 - 860 860

eller

◇ hyresobjektsthlm@riksbyggen.se

Försäkring

Glöm inte att skaffa bostadsrättstillägg till er hemförsäkring, som täcker det mesta som kan inträffa!

Grillning på balkong

Av säkerhetsskäl är grillning på balkong med öppen eld inte tillåten. Undantag elgrill.

Hemsida

Föreningen har en egen hemsida med värdefull information för dig som bostadsrättsmedlem finns:

◇ www.hsboostberga.se

Husdjur

Det är inte tillåtet att rasta hundar i Stamparken. Det är hundägarens ansvar att plocka upp efter sin hund och det gäller naturligtvis i hela området.

Tips på möjliga turer för din hundrastning finns på:

◇ www.hsboostberga.se

Intresseföreningar

1) Stamparkens Vänner och Brukare (SVOB)

SVOB arbetar för att Stamparken ska vara en levande och attraktiv park. Det är Stadsdelsförvaltningen som i samarbete med SVOB och med stöd av HSB Östberga driver parkleken för familjer och barn i olika åldrar. SVOB ordnar aktiviteter i parken, t.ex. Valborgsfirande, loppmarknad och kurser av olika slag och ansvarar för uthyrningen av föreningslokalen.

SVOBEN tar hänsyn till de restriktioner och begränsningar som råder med anledning av COVID-19.

2) Trivselklubben

Trivselklubben är till för föreningens pensionärer (sjuk- och ålders-) som ordnar samkväm, resor med mera. Trivselklubben har lokalen på Stamgatan 89 (ingång från Tussmötevägen). Kontaktinformation finns på våra anslagstavlor i alla portar.

Trivselklubben tar hänsyn till de restriktioner och begränsningar som råder med anledning av COVID-19.

3) Vävstugan

Ett antal glada vävare har lokal på Stamgatan 89. Kontaktinformation finns på våra anslagstavlor i alla portar.

Vävstugan tar hänsyn till de restriktioner och begränsningar som råder med anledning av COVID-19.

Källarförråd

Varje lägenhet har ett källarförråd. Vid osäkerhet om var det finns, kan kontakt tas med föreningens förvaltning.

Det är varje medlems ansvar att se till att inte lämna kvar/förvara något i källargångarna eller källarförråd.

Det är ett krav från Brandskyddsmyndigheten på "rena" källargångar.

Vid överlåtelse är det säljarens ansvar att informera blivande köpare om tillhörande källarförråd.

Det finns möjlighet att hyra extra förråd eller lokal inom föreningen. Förfrågan görs hos Riksbyggen (se rubrik **Förvaltning**).

Mailjour

Alla medlemmar har möjlighet att ställa frågor till styrelsen via mail:

◇ styrelsen@hsboostberga.se

Styrelsens ambition är att svara på mail inom tre arbetsdagar.

Marklägenheter

Uteplatser

På uteplatserna skall utemöbler etc. stå **innanför** de lagda stenplattorna. Gräsytan skall vara fri, så att föreningen kan klippa den. Marken tillhör föreningen.

Gemensam entré med gemensam yta innanför (detta gäller inte alla)

Golvytan **skall vara tom**, så städning kan ske av föreningens städpersonal. Ingen förvaring av skor, leksaker etc. får ske där.

Medlemsmottagning

Styrelsen har öppen medlemsmottagning ca en 1 gång per månad, detta på Stamgatan 89 (gäller ej juli månad).

Datum och tider finns tillgängliga:

- utanför föreningslokalen Stamgatan 89

(ingång från Tussmötevägen)

- hemsidan www.hsboostberga.se
- Östbergabladet

Mottagningen är till för att medlemmarna skall kunna prata med styrelsen om saker rörande boendet.

Medlemsmottagningen är stängd med hänsyn taget till rådande restriktioner och begränsningar som råder med anledning av COVID-19.

För hjälp med dina frågor – välkommen att maila styrelsen styrelsen@hsboostberga.se

Nycklar

Det digitala nyckelsystemet togs i bruk vår 2020. Varje lägenhet har kvitterat ut 4 nyckelbrickor.

Nyckelbricka 1 och 2 går till:

- entré
- portar
- cykelrum
- tvättstugor
- källare

Nyckelbricka 3 och 4 går till:

- entré
- portar
- cykelrum

Om du behöver fler nyckelbrickor, kontakta felanmälan för en beställning:

◇ fastighetservice@riksbyggen.se

Nya medlemmar måste se till att samtliga nycklar erhålls från tidigare bostadsrättsinnehavare.

Kostnad för ny nyckelbricka är 200.-/st.

Kostnaden debiteras på avgiftsavin, som delas ut 1 gång/kvartal.

Paraboler

Parabolantennar får inte fästas i fasaden, balkongräcke eller i balkongskydd eller i fönsterkarmar. De får inte heller monteras så att de sticker utanför balkongen. Vid osäkerhet om vad som gäller kontakta förvaltningen (se rubrik **Förvaltning**).

Parkering

Varje lägenhet har rätt till en (1) parkeringsplats för personbil så nära sin ingång som möjligt i mån av lediga platser.

Ytterligare parkeringsplats kan hyras på Sjöholmsvägen, alternativt bakom COOP (om lediga platser finns att tillgå).

Inom området finns ett antal avgiftsbelagda besöksparkeringar vid följande nummer:

- Stamgatan 1 - 5
- Stamgatan 45
- Stamgatan 70/72
- Stamgatan 89/90

På Stamgatan 29/31 finns avgiftsfri besöksparkering för maximalt 1 dygn, denna parkering sköts av Stockholm Stad.

Renovering

Enligt föreningens stadgar (§ 31 och §37) har vi som medlemmar ett underhålls- och reparationsansvar för våra lägenheter.

Vid större renoveringar av lägenhet skall dessa ske på vardagar och under dagtid: 8:00 till 17:00

På helger och kvällstid fram till 22:00 får endast enklare arbeten ske såsom att t.ex. borra för att sätta upp en tavla. Detta för att i möjligaste mån ta hänsyn till grannars rätt till lugn och ro. Se mer under rubrik Störningsjour.

Om reparationer avser t.ex. installationer av vatten och/eller el skall alltid dessa godkännas av föreningen i förväg via en bygganmälan och utföras fackmannamässigt enligt gällande lagar och regler. Ingen åverkan på bärande väggar är tillåtna ur säkerhetssynpunkt.

Blankett för bygganmälan

Finns på hemsidan: www.hsboostberga.se 'Underhåll och reparation av lägenheten'. Ifylld blankett mailas till: vår förvaltare ted.lindberg@riksbyggen.se

Invänta sedan svar från honom, **innan renovering påbörjas.**

Rökning

För allas trivsel gäller det att vi tar hänsyn till varandra och håller reda på fimpar samt vidare avfall från rökning.

Flera medlemmar har fått sina markiser sönderbrända av fimpar som kastats ut från balkonger och fönster. Därför vill vi understryka vikten av att vi kastar våra fimpar i säkert avfall! Under sommartid är det också viktigt att tänka på brandfaran.

Marklägenheterna har sina uteplatser under en del av balkongerna.

Sopsug – hushållssopor

Föreningen har sopsug i området. Det är inte tillåtet att kasta annat än hushållssopor i sopedkastan. Detta för att undvika stopp i sopsugen, vilket medför stora kostnader för föreningen. Soppåsen skall vara väl försluten. Observera att stora mängder kattsand kan förorsaka stopp i sopsugen som medför skador och därmed en ekonomisk skada om cirka en halv miljon årligen för oss i föreningen.

På Sparreholmsvägen, bakom Stamgatan 1 - 5 finns möjlighet till sopsortering av:

- tidningar
- kartonger
- metall
- plastemballage
- glas

*För skrymmande och miljöfarligt avfall (se under rubrik **Östberga Återvinningscentral**, s. 10).*

Styrelsen

Enligt föreningens stadgar består styrelsen av lägst 3, högst 11 ledamöter och högst 4 suppleanter. För att få en kontinuitet väljs ledamöter på två (2) år respektive ett (1) år.

Styrelselokalen finns på Stamgatan 89. Information om vilka som sitter i styrelsen finns anslaget i portarna men även på hemsidan.

För mer information om styrelsearbetet gå in på vår hemsida:

◇ www.hsboostberga.se

Störning/Störningsjour

I vår bostadsrättsförening är vi måna om att inte utsätta våra grannar för störningar som inte "skäligen bör tålas". Vid bedömning av vad som är en störning utgår vi ifrån vad den allmänna uppfattningen är. Några exempel på detta är att det ska vara stillsamt mellan klockan 22:00-08:00.

Detta innebär att hög musik, renoveringar med mera inte ska förekomma under de angivna tiderna, då detta kan störa grannarna.

Vid upplevd störning:

- 1) Rekommenderar styrelsen att kontakt i första hand tas med den granne som upplevs störande för att lösa problemet, utifrån ovanstående riktlinjer.
- 2) Om man inte når framgång med ansvarig för störning kan medlemmen ringa till störningsjouren.
- 3) I de fall där störningsjouren konstaterar en störning kommer den "störande" att åläggas kostnaden för störningsjourens uttryckning.
- 4) Vid konstaterad störning är det styrelsens ansvar att skicka ett varningsbrev till den störande medlemmen. Vid upprepade störningar kan medlemmen förverka sin nyttjanderätt till bostadsrätten.

Telefonnummer till Störningsjouren:

◇ 08 – 568 214 00

Säkerhetsdörr

Om lägenhetsinnehavare vill byta till säkerhetsdörr är det viktigt att nyckeltub installeras. Detta för att förvaltningen kan behöva tillträde till lägenheten. Det är lägenhetsinnehavaren som väljer leverantör.

Vid byte till säkerhetsdörr kontakta även ditt försäkringsbolag för eventuell lägre hemförsäkring.

Trafik

I hela området gäller en hastighetsbegränsning om max 30 km/timme, i enlighet med gällande skyltning. Visa hänsyn och observera att många barn finns i området.

Tv, Bredband och Telefoni

Föreningen är ett så kallat ComHem-hus och har fr.o.m. 8 sept. 2020 ett digitalt utbud som ingår i hyran.

Dessutom har föreningen gjort ett gruppanslutningsavtal med Telenor genom HSB. Detta innebär gratis surf (250/250).

Båda leverantörerna kan leverera tv, bredband och

telefoni.

För beställning eller mer information, kontakta respektive leverantörs kundtjänst:

◇ www.comhem.se

◇ www.telenor.se



Tvättstugor

1) Tvättstuga

Tvättstuga bokas via digitala tavlan utanför respektive tvättstuga, eller via internet

brfostberga.sakerhetsintegrering.com eller QR-kod enl. ovan.

Användarnamn: lägenhetsnummer, Lösenord: pinkod (står på påsen som era brickor levererades i - spara denna!)

Tvättiden är på tre (3) timmar inklusive torktid. Bricka 1 - 2 går till tvättstugan.

2) Grovtvättstuga

Grovtvättstuga finns på Stamgatan 6 och bokas via digitala tavlan utanför respektive tvättstuga, eller enl. ovan.

OBS! - Viktigt att tänka på:

- Om bokad tvättid inte är påbörjad inom 30 minuter kan annan medlem boka detta pass.
- Det är alltid viktigt att öppna upp med sin egen bricka i början av sin bokade tvättid (dvs inom 30 minuter från starttid). Annars kommer systemet tolka att man ej nyttjat sin tvättid. Det har hänt att medlemmar gått in i tvättstugan utan att blippa med sin egen bricka och därefter inte kommit in igen.
- När tvättiden är slut kan dörren till tvättstugan inte öppnas igen av den som hade tvättiden.

Efter avslutad tvätt och innan tvättiden är slut gäller följande:

- torka av maskiner och andra ytor
- gör rent luddfilter
- sopa golv
- våttorka golv

*Om det är dåligt städat när du kommer, eller saknas något **gör en felanmälan**. Eller om någon maskin skulle vara trasig.*

Uppvärmning

Bostäderna har vattenburen fjärrvärme (element) samt elradiatorer.

Elementen behöver normalt inte justeras eller luftas.

Vid eventuella fel, kontakta felanmälan via:

◇ fastighetsservice@riksbyggen.se

Från och med maj månad till och med mitten av september är värmen avstängd för att minska uppvärmningskostnaderna.

All uppvärmning i våra bostadsrätter är en gemensam kostnad, som fördelas i föreningen.

Vattenlås

Det är medlemmens ansvar att rensa vattenlåsen i kök och badrum.

Vid eventuella fel, kontakta felanmälan via:

◇ fastighetsservice@riksbyggen.se

Årsstämma

Föreningens årsstämma hålls i april/maj månad.

Undertecknad motion till årsstämman skickas till styrelsen senast den 28 februari via:

◇ e-post styrelsen@hsbostberga.se

alternativt

◇ inlämning på Stamgatan 48

Om en motion är inlämnad av flera medlemmar skall underskrift ske av samtliga motionärer. Varje motion ska vara ett dokument.

Exempel på motion finns på hemsidan:

◇ www.hsbostberga.se

Årsstämman anpassas med hänsyn taget till rådande restriktioner och begränsningar som råder med anledning av COVID-19.

Östbergas Återvinningscentral

Östbergas Återvinningscentral finns på andra sidan Huddingevägen. Det är medlemmens skyldighet att forsla bort sina gamla möbler, vitvaror, färgburkar och andra produkter som är klassade som miljöfarliga. Som nämnt under punkten källarförråd får inte detta förvaras/lämnas i källargångar eller trapphus.

Det kostar föreningen stora summor årligen att rensa källargångarna.

Kostnaderna drabbar till slut oss samtliga boende i området med höjda avgifter.

Om föreningen kan koppla tillhörigheterna till medlem kan denna bli personligt ansvarig för kostnaden av bortforsling.

Östbergabladet

Östbergabladet delas ut till samtliga medlemmar och lokalhyresgäster.

Bladet delas ut 4 - 5 ggr/år och är en kompletterande informationskanal till hemsidan.

Övernattningslägenheter

I området finns 3 övernattningslägenheter, som medlemmar kan boka.

Lägenheterna finns på:

- Stamgatan 9
- Stamgatan 33
- Stamgatan 74

Samtliga lägenheter har fyra sängplatser med kuddar och täcke, köksutrustning för 4 personer. Toalett finns, dock inte duschmöjlighet.

Bokning sker via digitala bokningstavlan eller via internet:



◇ brfostberga.sakerhetsintegrering.com eller QR-kod enl. ovan.

Användarnamn: lägenhetsnummer, Lösenord: pinkod (står på påsen som era brickor levererades i - spara denna!)

Medlemmen ansvarar för att lägenheten städas efter användning, vilket innebär att lägenheten ska vara i välskött skick. Lägenheterna är rök- och djurfria.

Aktuella priser för övernattningslägenheterna:

- Måndag—torsdag: 200 kr/dygn och lägenhet
- Fredag—söndag: 300 kr/dygn och lägenhet

Kostnaden debiteras på bokande medlems avgiftsavi, som delas ut 1gång/kvartal.

Mer information finns på:

◇ www.hsbostberga.se (Medlem ◇ Övernattningslägenheter)

Överlåtelse

Vid överlåtelse av lägenhet övertar köparen ansvaret för fel och brister gällande renoveringar och ombyggnationer i bostadsrätten. Vid en överlåtelse utförs en överlåtelsebesiktning i syfte att kontrollera eventuella otillåtna ingrepp i föreningens ansvarsområde.

Överlåtelsebesiktning innebär inte att köparen friskrivs från ansvar.

Mer information finns på:

◇ www.hsbostberga.se