



HSBs Brf Östberga har under åren tagit bifogade beslut som kompletterar de regler som finns i föreningens stadgar.

Besluten har på olika sätt förmedlats men inte tidigare sammanställts i ett dokument.

Det är viktigt att nya medlemmar får kännedom om de beslut som tagits och varför och samtidigt är det viktigt för styrelsen så att alla medlemmar behandlas lika.

Alla beslut kan upphävas av stämman om det yrkas i en motion som stämman sedan bifaller.

För nyinflyttade medlemmar lämnas informationsblad vid köpet/alternativt vid tillträde till lägenheten.

Informationen finns även på www.hsbestberga.se

Till Brf Östbergas medlemmar

Styrelsen har upprättat ett dokument om formella och informella regler/policy som tagits i föreningen under gångna år samt även tagit hänsyn till lagar och förordningar som gäller för bostadsrättsföreningar i allmänhet. Syftet är att samtliga medlemmar ska få enhetlig information om dessa. För nyinflyttade medlemmar kan det dessutom hjälpa till att snabbt finna sig tillrätta i sitt nya boende. Policyn kommer att kontinuerligt uppdateras så att aktuell information ges.

I bostadsrättslagen talas det om rättigheter och skyldigheter för bostadsrättsinnehavare. I lagen anges vad som kallas *sundhet, ordning och skick*. Det innebär att föreningens stadgar och regler gäller. Regler kan vara ordningsregler, trivselregler eller t ex policy som tagits genom åren av styrelsen. Föreningens stadgar och regler kan och bör t ex innehålla bestämmelser om buller, grillning utomhus, tillsyn av hundar och katter, hur trappuppgångar, portingångar, innegårdar och så vidare får användas både ur säkerhets- och trivselhänseende t ex när det gäller parkering och förvaring av barnvagnar, rullatorer, cyklar och så vidare. Dessutom finns det ytterligare lagar och förordningar som föreningen är skyldiga att ta hänsyn till.

Informationen finns även på vår hemsida www.hsbestberga.se där t ex föreningens stadgar finns, årsredovisning, nyheter som berör föreningen, styrelseinformation med mera. Föreningen vill också informera Dig/Er om:

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 hemsidan alternativt på Riksbyggens hemsida, fylls i och skickas till förvaltningen som sedan lämnar besked till den boende om beslut.

Balkong

På balkonger får ingen åverkan på balkongräcke, balkongskydd, väggar, tak och golv göras. Detta innebär t ex det inte får borras i väggar/tak för att sätta upp blomlådor/hyllor, fästa parabol m m. Balkonglådor skall hängas innanför balkongskyddet – får inte hänga utanför p g a skaderisk.

Cykel/barnvagnsrum

Cykelrum finns i varje fastighet. Dessa är till för cyklar i brukbart skick. I cykelrummen skall det vara ordning och reda. Kontinuerligt med något års mellanrum kommer föreningen att kontrollera och forsla bort cyklar som inte är i bruk, information om dessa kontroller kommer att meddelas föreningens medlemmar i god tid.

Det är absolut förbjudet att förvara motordrivna fordon t ex mopeder i cykelrummen, det får heller inte förvaras brandfarliga produkter där.

Barnvagnsrum finns i trapphusen, dock kan vissa portar sakna dessa, och är till för barnvagnar och i viss utsträckning även förvaring av rullator. Föreningens förvaltning kodar portnyckel för tillgång till barnvagnsrummen vid behov.

Elabonnemang

Det är medlemmens ansvar att se till att el-abonnemang upprättas/alternativt sägs upp med vald elleverantör och vid rätt datum.

Felanmälan

Felanmälan sker till Riksbyggen dygnet runt e-post: felan.stockholm@riksbyggen.se tfn: 0771-860 860

Förvaltning

Föreningens förvaltning utförs av Riksbyggen, tfn: 0771-860 860 Vid frågor om p-platser, avgifter etc kontaktas Riksbyggens Ekonomiscenter. Lokaler: Anita Nordin. Förvaltare: Roland Norlin.

Föreningslokal

Föreningslokal finns på Stamgatan 70, källarvåning. Föreningslokalen kan hyras för t ex barnkalas, samkväm under dagtid. SVOB (Stamparkens Vänner och Brukare) ansvarar för uthyrningen.

Försäkring

Glöm inte att skaffa bostadsrättstillägg i er hemförsäkring då den täcker det mesta som kan inträffa.

Grillning på balkong

Av säkerhetsskäl är grillning på balkong inte tillåten. Undantag är dock elgrill.

Hemsida

Föreningen har en egen hemsida där information finns. www.hsbestberga.se.

Husdjur

Rastning av hundar i Stamparken är inte tillåtet från Stockholms Stad – förbudsskyltar är uppsatta runt om i området. Om ”olyckan” skulle vara framme plockar ni naturligtvis upp efter era små vänner. Att plocka upp efter sin hund gäller naturligtvis i hela området.

Observera att stora mängder kattsand kan förorsaka stopp i sopsugen och kan förorsaka skador och därmed ekonomisk skada för föreningen.

Inglasning av balkong

Föreningen har ett generellt bygglov för inglasning av balkonger (bygglovs nummer finns på hemsidan). För balkonger i låghusen finns det ett krav att inglasningen ska bestå av fem (5) fönsterrutor. De större balkongerna i höghusen har upp till sju (7) rutor. Byggnämnden skall göras till Stadsbyggnadskontoret och kopia av "Beslut i byggnämnden" skall skickas förvaltningen. Inglasningen ska ske av leverantör som har en kvalitetsansvarig alternativt att den boende själv bekostar en kvalitetsansvarig för inglasningen.

Intresseföreningar

Stamparkens Vänner och Brukare (SVOB) är en av intresseföreningarna inom HSB Östberga. Föreningen arbetar för att hålla Stamparken levande. SVOB ansvarar t ex för uthyrning av föreningslokaler, kontakt för Stadsdelsförvaltningen som bedriver Parkleken (för barn och ungdomar), anordnar Valborgsfirande. SVOB har en egen styrelse.

Trivselklubben

Föreningens pensionärer som ordnar samkväm, resor med mera. Trivselklubben har lokalen på Stamgatan 2 (ingång från Stamtorget). Kontaktinformation finns på anslagstavla i port.

Vävstugan

Ett antal glada vävare som har lokal på Stamgatan 1. Kontaktinformation finns på anslagstavla i port.

Källarförråd

Varje lägenhet har ett källarförråd. Vid osäkerhet kan kontakt tas med föreningens förvaltning. Det är varje medlems ansvar att se till att inte lämna kvar/förvara något i källargångarna. Vid överlåtelse är det säljarens ansvar att informera tillhörande källarförråd. Detta är ett krav från Brandskyddsmyndigheten på "rena" källargångar.

Det finns möjlighet att hyra extra förråd, lokaler inom föreningen. Förfrågan görs hos Riksbyggen.

Mailjour

Medlemmarna har möjlighet att ställa frågor till styrelsen via mail. Styrelsens intention är att den som ställer en fråga ska få återkoppling inom 3 dagar.

Markiser

Markiser får ej skruvas fast utan skall spännas mellan golv och tak. Frågor om markiser ställs till styrelsen.

Medlemsmottagning

Styrelsen har medlemsmottagning ca en (1) gång per månad (ej juli) på Stamgatan 2. Datum och tider finns tillgängligt på Stamgatan 2 samt på hemsidan. Mottagningen är till för att medlemmarna skall kunna prata med styrelsen om saker som rör den boende.

Nycklar

Nyckelsystemet är datoriserat och kan lätt kodas om vid behov. Varje lägenhet har tagit emot fyra (4) nycklar – en (1) husmorsnyckel som går till port, tvättstuga och källare samt tre (3) portnycklar som även går till cykelrummen.

Vissa medlemmar har kvitterat ut ytterligare nycklar och det är upp till dig som ny medlem att förvissa er om att samtliga nycklar erhålls från tidigare bostadsrättsinnehavare.

Kostnad för förlorad nyckel samt införskaffande av extra nyckel är:

Nyckel	Kostnad
Husmorsnyckel	1 000 kr
Portnyckel	750 kr

Paraboler

Parabolantennor får inte fästas i fasaden, balkongräcke eller i balkongskydd eller i fönsterkarmar. De får inte monteras så att de sticker utanför balkongen. Monteringsanvisning finns på hemsidan. Vid osäkerhet på vad som gäller kontakta förvaltningen.

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.

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

Renovering

Enligt föreningens stadgar har medlemmen ett underhålls- och reparationsansvar för lägenheten. 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 som att borra några få hål eller sätta upp en tavla ske. Detta för att i möjligaste mån ta hänsyn till grannars rätt till lugn och ro. Om reparationer avser t ex installationer av vatten, el skall alltid dessa godkännas av föreningen i förväg via en byggnämnden och utföras fackmannamässigt enligt gällande lagar och regler. Ingen åverkan på bärande väggar är tillåtna ur säkerhetssynpunkt. Blankett för byggnämnden finns på hemsidan.

Rökning

För allas trivsel gäller det att ta hänsyn till övriga medlemmar. Fler medlemmar har fått sina markiser sönderbrända av fimpas som kastats ut från balkonger och fönster. Under sommartid är det också viktigt att tänka på brandfaran.

Rökning får inte ske i trapphus. Visa hänsyn och ta reda på dina egna fimpas.

Sopsug – hushållsopor

Föreningen har installerat sopsug i området. Det är inte tillåtet att kasta annat än hushållsopor i sopnedkast. Detta för att undvika stopp i sopsugen vilket medför stora kostnader för föreningen. Soporna skall vara väl förslutna.

Styrelsen

Enligt föreningens stadgar består styrelsen bestående av 5-9 ledamöter och två (2) suppleanter. För att få en kontinuitet väljs ledamöter på två (2) år respektive ett (1) år. Styrelselokalen finns på Stamgatan 2. Information om vilka som sitter i styrelsen finns dels anslaget i portarna, dels på hemsidan.

Störning/Störningsjour

I en förening gäller det att ta hänsyn till övriga medlemmar. En sedan länge tagen policy i föreningen är att det ska vara "tyst" mellan kl 22.00—08.00. Detta innebär att hög musik, renoveringar med mera inte ska förekomma då detta kan störa grannarna.

I första hand rekommenderar styrelsen att kontakt tas med den granne som upplevs störa för att lösa problemet den vägen. Om detta inte lyckas kan medlemmen ringa till störningsjouren. Om störningsjouren konstaterar en störning kommer den störande att åläggas den kostnad för störningsjourens uttryckning. 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.

Säkerhetsdörr

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

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

Trafik

Hastighetsbegräsning är max 30 km/tim i hela området. Gällande skyltning ska gälla. Visa hänsyn och observera att många barn finns i området.

Tv, Bredband och Telefoni

Föreningen är ett så kallat ComHem-hus och har ett analogt utbud som ingår i hyran. Dessutom har föreningen tillgång till ett ramavtal med Bredbandsbolaget genom HSB. Båda leverantörerna kan leverera tv, bredband och telefoni.

För att beställa, eller för att få mer information, kontakta respektive leverantörs kundtjänst.

www.bredbandsbolaget.se alternativt www.comhem.se

Bredbandsbolagets priser finns att tillgå på adressen <http://www.hsb.se/bredbandsbolaget> och under rubriken "Individuellt avtal"

Tvättstugor

Tvättstuga bokas på tavlan utanför respektive tvättstuga genom bokningscylindrar. Tvätttider är på tre (3) timmar inklusive torktid. Husmorsnyckeln går till tvättstugan.

Grovtvättstuga finns på Stamgatan 2, bokning sker med den egna cylindern, husmorsnyckeln gäller även här.

Om du inte påbörjat tvättiden inom 30 minuter, får annan medlem utnyttja den bokade tiden.

Det är alla medlemmars ansvar att hålla tvättstugan i ett gott skick. Efter avslutad tvätt gäller det att torka av maskinerna, göra rent filter, sopa och våttorka golv. Lämna alltid tvättstugan i det skick du själv vill ha den när du ska tvätta.

Uppvärmning

Bostäderna har vattenburen fjärrvärme (element) samt elradiatorer. Elementen behöver normalt inte justeras eller luftas. Vid eventuella fel, ring felanmälan.

Från och med maj månad till och med den 15 september kommer värmen att stängas av. Detta för att minska på kostnaden för elförbrukningen.

Årsstämma

Föreningens årsstämma hålls i februari månad. Undertecknade motioner till årsstämman ska skickas till styrelsen senast den 31 december via e-post alternativt lämnas 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.

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 miljöfarligt. Som nämnts under punkten källarförråd får inte detta förvaras/lämnas i källargångar eller trapphus. Det kostar föreningen stora summor om året att rensa källargångar som till slut drabbar samtliga boende i området.

Östbergabladet

Östbergabladet kommer ut minst 6 ggr/år och är ett extra informationsforum till medlemmarna. Östbergabladet ges ut till samtliga medlemmar och finns även på hemsidan.

Övernattningslägenheter

Föreningen har iordningsställt 3 övernattningslägenheter som medlemmar kan boka. Lägenheterna finns på Stamgatan 9, 33 och 74. Samtliga lägenheter har fyra sängplatser med kuddar och täcke, köksutrustning för 4 personer. Toalett finns, dock inte duschmöjlighet. Mer information finns på hemsidan.

Bokning sker till styrelsen@hsbostberga.se

Medlemmen ansvarar för att lägenheterna återställs efter användning, vilket innebär att lägenheterna ska vara i välskött skick.

Kostnad:

Måndag—torsdag: 200 kr/dygn och lägenhet

Fredag—söndag: 300 kr/dygn och lägenhet

Överlåtelse

Vid överlåtelse av lägenhet övertar köparen ansvaret för fel och brister gällande renoveringar och ombyggnationer i bostadsrätten. Vid en överlåtelse utförs en överlåtelsebesiktning med syfte att kontrollera eventuella ingrepp i föreningens ansvarsområde. Överlåtelsebesiktning innebär inte att köparen friskrivs från ansvar.