

# Riktlinjer

## Till Brf Östbergas medlemmar

Styrelsen har upprättat ett dokument om formella och informella riktlinjer 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. Riktlinjerna uppdateras kontinuerligt att 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 riktlinjer 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 mm. Det finns dessutom ytterligare lagar och förordningar som föreningen är skyldiga att ta hänsyn till.

### 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. Andrahandsuthyrning godkänns inte till juridisk person.

### Balkong

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

### Brandfarliga ämnen

Vissa ämnen är så 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 och eldningsolja. De flesta sprayburkar hör också hit. För hushåll gäller att man endast får förvara brandfarliga varor för hushållsbehov. Det är förbjudet att förvara fyrverkeripjäser, brandfarliga vätskor och gastuber i källaren.

### Cykel/barnvagnsrum

**Cykelrum** finns i varje fastighet. Dessa är till för cyklar i brukbart skick. I cykelrummen skall det vara ordning och reda. Kontinuerligt 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 vissa trapphus 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 elabonnemang upprättas/alternativt sägs upp med vald elleverantör och vid rätt datum.

### Felanmälan

Felanmälan sker till Riksbyggen dygnet runt  
e-post: [fastighetservice@riksbyggen.se](mailto:fastighetservice@riksbyggen.se)  
([www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se) färdigt formulär)  
tfn: 0771-860 860

### Förvaltning

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

### Föreningslokal

På Stamgatan 70, ingång från gaveln 1 tr ned, finns en lokal som föreningens medlemmar kan hyra lördag eller söndag för barnkalas och fester. Ansvaret för uthyrningen har SVOB (Stamparkens Vänner och Brukare). Lokalen används vardagar av Parkleken i Stamparken

### 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 med öppen eld inte tillåten. Undantag elgrill.

### Hemsida

Föreningen har en egen hemsida där information finns. [www.hsboostberga.se](http://www.hsboostberga.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.

### **Inglasning av balkong**

Föreningen har ett generellt bygglov för inglasning av balkonger (bygglovet 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. Byggnämnan skall göras till Stadsbyggnadskontoret och kopia av "Beslut i byggnämnan" 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 Brukarare (SVOBBEN)**

arbetar för att Stamparken ska vara levande och attraktiv park. Stadsdelsförvaltningen driver i samarbete med SVOB och med stöd av HSB Östberga en parklek 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.

#### **Trivselklubben**

Föreningens pensionärer som ordnar samkväm, resor med mera. Trivselklubben har lokalen på Stamgatan 89 (ingång från Tussmötevägen). Kontaktinformation finns på anslagstavla i port.

#### **Vävtugan**

Ett antal glada vävare som har lokal på Stamgatan 89. Kontaktinformation finns på anslagstavla i port.

#### **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. Detta är ett krav från Brandskyddsmyndigheten på "rena" källargångar. Vid överlåtelse är det säljarens ansvar att informera om tillhörande källarförråd. Det finns möjlighet att hyra extra förråd eller lokal 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 inte skruvas fast utan ska 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 89. Datum och tider finns tillgängligt utanför föreningslokalen Stamgatan 89 (ingång från Tussmötevägen), på hemsidan och i Östbergabladet. 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:

husmorsnyckel 1 000 kr

portnyckel 700 kr

#### **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.

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 ske som att borra några få hål eller sätta upp en tavla. Detta för att i möjligaste mån ta hänsyn till grannars rätt till lugn och ro. Om reparationer avser t ex installationer av vatten och/eller el skall alltid dessa godkännas av föreningen i förväg via en byggnämnan och utföras fackmannamässigt enligt gällande lagar och regler. Ingen åverkan på bärande väggar är tillåtna ur säkerhetssynpunkt.

Blankett för byggnämnan 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 – hushållssopor**

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

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

På Sjöholmsvägen, bakom videobutiken, finns möjlighet till sopsortering av tidningar, kartong och glas.

För skrymmande och miljöfarliga sopor, se

Återvinningscentral

### **Styrelsen**

Enligt föreningens stadgar består styrelsen består 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 89. 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 regel 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 kostnaden 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.comhem.se](http://www.comhem.se) alternativt [www.bredbandsbolaget.se](http://www.bredbandsbolaget.se)

### **Tvättstugor**

Tvättstuga bokas på tavlan utanför respektive tvättstuga genom bokningscylindrar. Tvättider är på tre (3) timmar inklusive torktid. Husmorsnyckeln går till tvättstugan. Grovtvättstuga finns på Stamgatan 6, 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.

### **Vattenlås**

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

### **Årsstämma**

Föreningens årsstämma hålls i maj/juni månad. Undertecknade motioner till årsstämman ska skickas till styrelsen senast den 1 mars 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 årligen att rensa källargångarna. Kostnaderna drabbar till slut samtliga boende i området med höjda avgifter.

### **Östbergabladet**

Östbergabladet kommer ut 5- 6 ggr/år och är ett extra informationsforum till medlemmarna. Östbergabladet delas 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](mailto:styrelsen@hsbostberga.se)

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

Lägenheterna är rök- och djurfria.

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.