



Välkommen

till

Bostadsrättsföreningen

MÄSSEN

Vi som bor i Mässen - Information & ordningsregler

Du som är ny medlem, vi önskar dig varmt välkommen!

Vi hoppas att du kommer att trivas och att du vid eventuella frågor inte tvekar att kontakta förvaltaren eller styrelsen.

Denna information revideras löpande och finns tillgänglig via www.massen.se. Informationen syftar till att underlätta för medlemmarna att finna sig till rätta i föreningen. Texten utgör ett komplement till stadgarna och tar även upp trivsel- och ordningsfrågor.

Har du synpunkter på innehållet och vill komma med förslag till förbättringar, är du välkommen att kontakta styrelsen.

Bostadsrättsföreningen Mässen bildades den 12 oktober 1931 som HSB-förening (uttråde 1996) och registrerades av Länsstyrelsen den 17 februari 1932. Föreningen äger och förvaltar fastigheterna i kvarteret Mässen 7-13 i Oscars församling och omfattar 642 lägenheter samt 30 lokaler. Byggnaderna är uppförda 1932-1937 och de är Q-märkta av Stadsmuseum, vilket innebär att de är intressanta ur kulturminnessynpunkt. Interiör och exteriör är värda att värna om.

Innehållsförteckning / sökord:

	sida		sida
Andrahandsupplåtelse	5-6	Kattsand	13
Autogiro	4	Källar- och Vindsförråd	6-7
Avgift till föreningen	4	Kök- och våtutrymmen	14-16
Balkonger	7	Köksventilation	8,14
Balkongskydd & markiser	8	Ljudstörningar	12,14,15
Bankgiro	4	Lågenergilampor	13
Barnvagnar	10	Låssystemet	11
Batterier	13	Lägenhetsdörr	7
Bensindrivna fordon	10	Lägenhetsnummer	4
Blandare och kranar	15	Markiser & balkongskydd	8
Blomlådor på balkonger	7	Matavfall	12,13
Bostadsrättsföreningen	1,2	Motorcykel, moped	10
Bostadsrättstillägg (försäkring)	12	Namnregler	6
Botrivsel	12	Namnskylt på lägenhetsdörren	5,6
Brandsäkerhet	12	Namntavlor i entrén	5,6
Bredband	8	Nedsmutsning	15
Byggbuller	15	Nycklar & Taggar	7
Byggherrens ansvar	14-16	Ohyra	10
Byggsopor	13,16	Ombyggnad	14-16
Byggsäckar	16	Pantförskrivning	5
Com Hem	8	Parabolantenn	8
Cyklar / cykelparkering	10	Parkering: bil, motorcykel, moped	10
Dammspridning	15	Partytält o liknande	12
Diskmaskin	8	Porttelefon	11
Djur, rara o mindre rara	10	Q-märkt	1,7
Dörröppnare/stängare	10	Rastningsförbud	12
E-faktura / E-avi	4	Renovering	14-16
Elförsörjning	8	Råttor	10,12
Entréportar	10	Rökning	7,12
Farligt avfall	13	Snöskottning / balkong	7
Fastighetskötsel	5	Sopnedkast	13
Felanmälan	4,9,16	Sopor	13
Fimpar	7	Spisar	8
Fläkt	8	Stadgar	3
Funkis	6	Styrelsen	3
Fågelmatning	10	Städning	9,15,16
Förråd	7	Störningar	12,15
Förvaltare/Förvaltning	4	Säkerhet	12
Gas	8+14	Säkerhetsdörr	7
Gemensamma utrymmen	9	Taggar & Nycklar	7
Glödlampor	13	Transporter till fastigheterna	16
Golvvärme/handdukstork	8,14	Trädgården	12
Grillning	7	TV	8
Grovsoprum	13	Tvättmaskin, egen	8
Handdukstork/golvvärme	8,15	Tvättstugor	9
Hemförsäkring	12	Valberedningen	3
Hissar	5,9,15	Ventilation	8,10
Hundar	10,12	Visa hänsyn	7,10,12,15
Hänsyn	7,10,12,15	Årsstämman	3
Inre fond	6	Återvinningscentraler	13,16
Jourtjänster	5	Återvinningsstationer	13
Kaniner	10	Överlåtelse av lägenhet	6
Kartonger	13		

Föreningen och styrningen av verksamheten



Föreningens verksamhetsår löper från 1 januari till 31 december. Enligt stadgarna ska stämma hållas senast vid utgången av juni månad.

Vi vill poängtera vikten av att du skaffar dig ett exemplar av **föreningens stadgar** (www.massen.se) samt att du studerar dem noga. Stadgarna anger vilka rättigheter respektive skyldigheter du har som medlem i bostadsrättsföreningen Mässen.

Årsstämman

Årsstämman är det högsta beslutande organet och den arrangeras vanligtvis i maj. Då samlas medlemmarna och väljer styrelse, diskuterar verksamheten, ställer frågor och får information om föreningens verksamhet. En förutsättning för att demokratin i föreningen ska fungera bra är att så många som möjligt deltar på årsstämman. Det är därför viktigt att du som medlem deltar och det är ditt bästa tillfälle att säga din mening och samtidigt påverka utvecklingen.

Styrelsen sammanställer efter varje verksamhetsår (1 jan-31 dec) en årsredovisning. Denna belyser verksamheten under det gångna året och är styrelsens redovisning till årsstämman. Revisorerna granskar styrelsens arbete och avger en revisionsberättelse. Årsredovisningen beräknas bli tillgänglig under april månad. Den läggs då ut på hemsidan och kan även beställas genom att kontakta styrelsen.

Styrelsen

Styrelsen väljs av föreningens årsstämma. Ledamöternas namn anslås efter stämman på anslagstavlorna i varje entré samt på Mässens hemsida. Föreningens styrelse arbetar bl.a. med frågor som rör ekonomi och skötsel av fastigheterna.

Styrelsen har formulerat följande vision:

Brf Mässen ska aktivt verka för en fortsatt god och effektiv förvaltning av föreningens fastigheter. Medlemmarna ska uppleva ett mervärde i en välskött förening med god inre och yttre standard och en bra ekonomi, där avgifterna upplevs som förmånliga. Fastigheternas kulturella värden ska förvaltas väl med hänsyn till aktuella krav och miljöpåverkan. Energiförbrukningen ska på sikt minskas.

Valberedningen

Valberedningens uppgift är att ta fram namn på medlemmar som är intresserade av styrelsearbetet. Valberedningen väljs på årsstämman. Är du intresserad av att arbeta i styrelsen? Kontakta i så fall valberedningen. Vilka de är framgår av anslagstavlorna i entrén samt av hemsidan under fliken "Styrelse".

Förvaltning

Med tanke på att vi är en stor förening har vi anlitat ett externt förvaltningsföretag som ska sköta det löpande arbetet, genomföra beslut fattade av stämman och styrelsen samt vara vår professionella rådgivare.

Bostadsrättsföreningen Mässen förvaltas av Valvet Förvaltning AB, enligt särskilt avtal. Förvaltaren svarar för fastighetsskötsel och felanmälan samt handlägger bl.a.

- överlåtelser
- pantförskrivningar
- andrahandsuthyrningar

Teknisk Förvaltare: Telefon: 08-545 72 440
E-post: info@valvetab.se

Hyresavdelningen: Telefon: 08-545 72 440 - kl. 08.00 – 11.00
E-post: ekonomi@valvetab.se

Felanmälan: Telefon: 08-649 36 00
helgfria vardagar kl. 07.00 – 16.00
E-post: info@valvetab.se
Hemsida: www.valvetab.se

Vid all kontakt med förvaltaren ska du ha ditt Mässen-lägenhetsnummer tillhands (finns bl.a. på utsidan av din lägenhetsdörr).

Avgift till föreningen

Årsavgiften (hyran) fastställs av styrelsen årligen vid dess budgetsammanträde. Den ska täcka föreningens löpande utgifter och långsiktigt underhållsbehov. Avgiften betalas månadsvis i förskott och den ska vara bostadsrättsföreningen tillhanda senast den sista vardagen i varje månad.

Avgift eller hyra ska betalas till Brf Mässen c/o Valvet Förvaltning via

- Bankgiro 819-0761

Avgifts- och hyresavier skickas kvartalsvis med posten. För er bekvämlighet levereras bankgirots inbetalningskort med OCR-nummer.

Autogiro

De som önskar betala via autogiro kan hämta "autogiromedgivande" från Valvet Förvaltnings hemsida www.valvetab.se eller rekvirera blanketten från Valvets avgift/hyresavdelning.

E-faktura / E-avi

Den som önskar betala per E-avi beställer detta via sin egen internetbank.

Fastighetsskötsel

Förvaltaren ansvarar bl.a. för

- utrustningen i tvättstugorna
- belysningsarmaturer i allmänna utrymmen
- trapp- och gårdsbelysning

Jourtjänster

Innan du ringer JOUREN fundera på om det inte går att vänta med anmälan till nästa vardag!

Vid fel som är av akut karaktär kan jourtjänster beställas på jourtelefon 08-18 70 00.

Hissen har ett eget journummer 08-564 350 10 (innan du felanmälar hissen, kolla att det inte handlar om en hissdörr/grind som inte är ordentligt stängd).

Akuta fel är t ex

- översvämning
- strömlöst i hela lägenheten trots att alla säkringar är hela och jordfelsbrytaren inte har utlösts.

Kostnaden för en jourutryckning är cirka 4 500 kronor. En onödig utryckning debiteras anmälaren.

Att exempelvis glömma tvätt i tvättstugan är ingen jourutryckning som föreningen betalar.

Andra exempel då jourutryckning inte kan anses nödvändig är entréportar som inte går i lås eller inte öppnar automatiskt, stopp i sopnedkast eller fel på hissen. En felanmälan ska alltid ske, men dessa fel kan i de flesta fall åtgärdas under ordinarie arbetstid.

Pantförskrivning av bostadsrätt

Om du vill belåna din bostadsrätt, så ska du först kontakta din bank. De sänder sedan handlingarna direkt till förvaltaren. En pantsättningsavgift om 445 kronor/pantsättning tas ut av bostadsrättshavaren och ska betalas till föreningen. Pantsättningsavgiften tas ut per långivare och tillfälle.

Observera att det inte finns något centralt register över belånade bostadsrätter. Registrering sker hos respektive bostadsrättsförening (förvaltare eller styrelse).

Andrahandsuthyrning / Andrahandsupplåtelse* av bostadsrätt

Du måste som medlem alltid ha styrelsens godkännande för en uthyrning i andrahand, se även 47 § i föreningens stadgar. (Lägenheter som ägs av *juridisk person* är befriade från andrahandsansökan endast om firmatecknare eller barn till firmatecknare bor i lägenheten.

Föreningen ska dock alltid förses med kontaktuppgifter till den som bor i lägenheten.) En ansökan med angivande av skäl ska lämnas till förvaltaren och ett av alla parter underskrivet hyresavtal ska bifogas. Ansökningsblankett finns på <http://www.massen.se>. Du kan också kontakta Valvets avgifts- och hyresavdelning för att få hjälp. Ansökan beviljas med högst ett (1) år och om behovet därefter kvarstår ska en ny ansökan lämnas.

Korttidsuthyrning (som Airbnb, dvs. hotell liknande uthyrning) är inte tillåten.

Om du får tillstånd, tänk på att

- du är ansvarig för att månadsavgiften betalas
- du är ansvarig för att hyresgästen inte stör andra boende eller skadar föreningens egendom (det åligger dig att informera exvis om sophantering, tvättstugor ...)
- upprätta ett skriftligt kontrakt och försäkra dig om din besittningsrätt
- Ditt namn är kvar på både namntavlan i entrén och på lägenhetsdörren. Hyresgästens namn sätts upp på en extra namnremsa på dörren, men inte i entrén.

Registrering av hyresgästens telefonnummer i porttelefonen sker via kontakt med Valvets *Felanmälan*.

En ansökan måste göras för att föreningen ska ha kännedom om att din bostadsrätt är uthyrd och vem som bor i lägenheten. Föreningen ska alltid ha aktuella kontaktuppgifter både till den boende och till medlemmen. Du är som ägare av bostadsrätten alltid ansvarig även när den är uthyrd. Det är du som innehavare som ansvarar för att föreningen får tillträde till lägenheten vid behov samt för eventuella skador och störningar som uppkommer.

Avgift för andrahandsupplåtelse (enligt gällande regelverk och Mässens vid årsstämman 2015 reviderade stadgar 9 §).

Styrelsen har beslutat att ta ut en avgift som f.n. är 4 200 kronor för ett år eller 350 kronor/månad som uthyrningen/upplåtelsen gäller. Denna avgift debiteras i sin helhet på första ordinarie avgiftsavi efter godkännandet av uthyrningen. Avgiften återbetalas inte även om perioden för andrahandsupplåtelsen av någon anledning förkortas.

* Andrahandsuthyrning/-upplåtelse eller inneboende

Begreppet inneboende användes i vissa sammanhang. Det krävs inget tillstånd för att som lägenhetsägare ha en inneboende. Om du däremot vistas på annan ort och låter den inneboende disponera lägenheten helt på egen hand, så blir det en andrahandsupplåtelse och tillstånd krävs. Detta gäller också om t.ex. föräldrar flyttar och ett barn bor kvar. Ett annat exempel kan vara om föräldrar ägt och bott i lägenheten och sedan låter ett barn disponera lägenheten helt på egen hand. Även denna form kräver tillstånd. En upplåtelse av lägenheten är tillståndspliktig oavsett vem som betalar månadsavgiften och oavsett om det gäller en månad eller ett år.

Korttidsuthyrning (som Airbnb, dvs. hotell liknande uthyrning) är inte tillåten.

Vill du veta mer så finns bra information på Hyresnämndens hemsida www.hyresnamnden.se

Andrahandsuthyrning utan tillstånd kan leda till uteslutning ur föreningen.

Överlåtelse av bostadsrätt

En överlåtelse måste vara skriftlig och anmäls till förvaltaren. Är du gift krävs enligt lag ett godkännande från din make/maka, även om han/hon inte är registrerad som ägare. Om du har belånat din bostadsrätt, måste lånet lösas i samband med överlåtelsen eller övertas av köparen. Om du är osäker om din bostadsrätt är belånad har förvaltaren detta registrerat.

En överlåtelseavgift på 1 113 kronor tas ut av köparen och ska betalas till bostadsrättsföreningen.

Namnregler

På namntavlan i porten anges endast medlemmens namn. Är medlemmen en juridisk person kan, i mån av plats, företagets namn kompletteras med ett personnamn. Även på lägenhetsdörren är medlemsnamnet ett måste och där kan det också kompletteras med ett personnamn. Vid andrahandsuthyrning kvarstår medlemmens namn både på tavlan i entrén och på lägenhetsdörren. Hyresgästens namn sätts upp på en extra remsa på dörren men det får inte täcka över medlemmens namn.

Om din lägenhet

Inre fond

Till varje bostadsrätt finns en inre fond. Det sker ingen nyavsättning till fonden då denna försvann i samband med att bostadsrättsföreningen 1996 lämnade HSB och antog nya stadgar. Medel som finns i fonden kan användas till att underhålla bostaden.

Om du vill ansöka om ersättning ur inre fonden, kontakta förvaltaren som kan informera om vilket belopp som finns kvar för just din lägenhet.

Källar- och vindsförråd

Till varje lägenhet hör ett vinds- eller källarförråd. Förrådet är märkt med lägenhetsnumret.

Förråd som står olåst ockuperas snabbt av andra, se därför till att du alltid har lås på ditt förråd. Olåst förråd eller uppbrutet förråd som uppmärksammas av förvaltaren förses med föreningens lås. Kontakta felanmälan om du har ett främmande hänglås på din förrådsdörr så kommer vi och låser upp. Kom ihåg att förvara textilier mm i väl tillslutna plastpåsar eller liknande då det i gamla hus alltid finns risk för mal, pälsänger eller annan ohyra.

Mässens källare har betonggolv utan fuktspärr. NI som har förråd i källaren ska därför inte ställa kartonger o liknande direkt på betonggolvet eftersom de kan fungera som läskapper och suga åt sig fukt. Det är dessutom risk att hemförsäkringen inte gäller för liknande skador. Ordna istället så att saker och ting kommer någon centimeter upp från betongen så luft kan komma in under det ni lagrar.

Extraförråd finns att hyra och dessa är märkta med X och ett löpnummer. Tillgången på extraförråd varierar från fastighet till fastighet och de finns i olika storlekar, allt från tidigare matkällare till större utrymmen. Priserna varierar efter storlek och läge och är f.n. följande: Minsta förråden i källaren: 75 kronor/månad - på vinden: 100 kronor/månad.

Förråd likvärdigt normalstort lägenhetsförråd: 150 kronor/månad.

Större förråd från 250 kronor/månad.

Uppsägningstid för X-förråd är 3 månader till kvartalsslut eftersom debitering av förråden sker på avgiftsavierna som distribueras kvartalsvis.

Lägenhetsdörr

Du behöver inte själv märka din lägenhetsdörr, förvaltaren gör det. Om du vill skaffa egen namnskylt respektera föreningens namnregler och tänk på att funkis kännetecknas av stål. Använd inga mässingfärgade skyltar.

Byte till **säkerhetsdörr** kräver styrelsens tillstånd och eftersom ny dörr till både färg och form ska motsvara de gamla originaldörrarna ska av styrelsen rekommenderade leverantörer anlitas.

PROLOC för dörrar i portarna Skeppargatan 96-102 och SECOR för dörrar i alla övriga portar.

Dessa leverantörer har tagit fram specialmallar för Mässens dörrblad. Alla lägenhetsdörrar måste vara försedda med brevinkast. Inga enskilda brevlådor får sättas upp. Vid byte av dörr ska även skylten med lägenhetsnumret flyttas till den nya dörren och om det finns originaldetaljer (namnhållare och brevinkast) kvar, spara dessa och lämna dem till styrelsen.

Nycklar

Nycklar till fastigheterna har spärrad profil, vilket betyder att extra nycklar till källar- och vindsdörrar måste beställas hos förvaltaren och de debiteras med 250 kronor (inkl. moms).

Taggar

Entréportarna öppnas med s.k. taggar, det gäller också tillhörande gårdsingång samt tvättstugan, som din port har tillgång till. Om du tappar en tagg, anmäl detta omgående till felanmälan så att taggen kan spärras (glöm inte att nämna taggens färg). När taggsystemet infördes fick varje lägenhet tre taggar (en gul, en röd och en vit) och dessa tre taggar ska följa med vid överlåtelse av en lägenhet. Extra taggar kan beställas hos förvaltaren (max. 6 stycken per lägenhet) och dessa debiteras med 200 kronor/styck (inkl. moms).

Balkonger

Utanpåhängande blomlådor är förbjudna och grillning är inte heller tillåten. Om du röker på balkongen, så ska du visa hänsyn till grannarna och tänka på att ha ett askfat tillhands. Du får inte slänga ner fimpar på gatan eller gården.

Q-märkta fastigheter: dvs. 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.

Föreningen ansvarar inte för balkongmöbler eller annat som kan skadas när is och snö behöver skottas från yttertaken.

Markiser och balkongskydd

Markiser eller balkongskydd får monteras under förutsättning att de är mörkgröna och monteras fackmannamässigt och utan att skada fasaden (stor risk för fuktskador).

Ta kontakt med förvaltaren innan du köper markis.

Ventilation

Fläkt får inte anslutas till frånluftskanaler, dvs. fastighetens ventilationssystem (finns normalt i kök och badrum).

EI

Elförsörjningen till alla lägenheter uppgraderades under 2014 och har idag kapacitet och säkerhet motsvarande nyproducerade lägenheter. Säkringarna till lägenhetens eluttag är s.k. automatsäkringar och det finns jordfelsbrytare som skyddar alla uttag i lägenheten, även ojordade. Huvudsäkringarna (3 st. 20A porlinssäkringar) är placerade i lägenhetens elcentral.

Gas och Spisar

Fram till el-uppgraderingen har gasspis varit standard i alla lägenheter men nu bestämmer du själv om du vill ha gasspis eller elspis (en kombination av gashäll och elugn är också vanligt förekommande). Behörig hantverkare måste anlitas vid alla förändringar av gasinstallationen. För gasen, som fram till årsskiftet 2014/15 ingick i månadsavgiften, har varje medlem sedan 1/1 2015 ett eget avtal med Stockholm Gas.

Diskmaskin

Om du har diskmaskin är det obligatorisk att den är placerad på droppskydd/skvallermatta.

Golvvärme/Handdukstork

Gällande golvvärme i bad/dusch så får man inte ansluta denna till fastighetens VVC system. I Mässen är det alltså elektrisk golvvärme som gäller.

Handdukstork får anslutas till befintligt värmesystem men inte till VVC systemet. Elektrisk handdukstork är också godkänt om den installeras av behörig elektriker.

Tvättmaskin

Tvättmaskin får endast monteras i badrum förutsatt att maskinen installeras med fast jordad elanslutning. Avloppsslangen måste installeras fast till golvbrunn.

TV och Bredband

Föreningen har förnyat avtalet med Com Hem. Det nya avtalet är ett gruppavtal och omfattar TV och bredband till alla lägenheter och gäller i tre år från den 1 april 2015. Abonnemanget på TV och bredband är obligatoriskt för föreningens medlemmar och kostar 100 kronor per månad och lägenhet (betalas tillsammans med månadsavgiften). TV-utbudet varierar efterhand och Com Hem kan informera om aktuellt utbud. Ytterligare kanaler (via digitalbox) kan beställas från Com Hem. Bredbandstjänsten i Mässen är enligt Com Hems alternativ Bredband 100 (100/10 MB/s). Högre hastighet kan erhållas mot köp av tilläggstjänst. Aktuellt utbud på TV och bredband samt priser finns på www.comhem.com eller via kundtjänst. Fast telefoni finns också som en option att beställa.

Telefon: 90 222 och **e-post:** kundservice@comhem.se

Parabolantenn

Det är inte tillåtet att montera en egen parabolantenn.

Gemensamma utrymmen

Hissar

Hissarna i vår förening är flitigt använda. Underhållskostnaderna för dem är också höga. Var därför aktsam om hissarna och överbelasta dem inte. Tänk också på att stänga hissgrinden och hissdörren försiktigt, speciellt då det i övrigt är tyst i husen. Anmäl omgående fel på hissarna till ITK Hissar 08-564 350 10, men kolla först att det inte enbart handlar om en hissdörr/grind som inte är ordentligt stängd.

Bygger du om kom då ihåg att det handlar om "personhissar" som ska kläs med skyddspapp och inte överbelastas. Se även rubriken "Ombyggnad/repairation".

Tvättstugor

Det finns flera tvättstugor inom föreningen. Var du får tvätta framgår av nedanstående tabell. Uppdelningen av lägenheter ligger till grund för att beläggningen per tvättstuga ska vara så jämnt fördelad som möjligt.

Tvättstuga	Boende
Skeppargatan 79	Skeppargatan 75, 77 och 79
Skeppargatan 83	Skeppargatan 81 och 83
Skeppargatan 96	Skeppargatan 96
Skeppargatan 98	Skeppargatan 96, 98, 100 och 102
Erik Dahlbergsgatan 27	Strindbergsgatan 37, Erik Dahlbergsgatan 27
Erik Dahlbergsgatan 29	Erik Dahlbergsgatan 29
Erik Dahlbergsgatan 35	Erik Dahlbergsgatan 35

Bokning av tvättstuga sker på en elektronisk bokningstavla utanför tvättstugan. Bruksanvisning finns intill tavlan. Du måste ha din tagg med dig för att kunna boka tvättpass.

OBS: din tagg fungerar endast under exakt den bokade tiden och du måste påbörja ditt pass inom 20 minuter efter tvättidens början annars raderas din bokning!

Städning: Efter avslutat tvättpass ska tvättstugan städas. Maskiner och golv ska rengöras ordentligt. Det är viktigt att filter i torktumlare och torkskåp rengörs efter varje användning. Detta görs lättast med en lätt fuktad trasa.

Fel på maskiner ska omgående anmälas till felanmälan. Räkna inte med att någon annan gör det. Lägg också ett meddelande på maskinen som är ur funktion.

Underhållskostnaderna för tvättstugorna är mycket höga och kan begränsas om du **inte** överbelastar maskinerna (pressa inte in mer tvätt än vad som får plats) **inte** överdoserar tvättmedlet (vårt vatten är **mjukt**, se rek. dos på tvättmedelsförpackningen) **inte** glömmer att rengöra filter och maskiner.

Och du får absolut **inte färga** tvätt eftersom det finns risk att nästa tvätt förstörs!

En felaktig användning av maskinerna minskar tvätteffekten, skadar dessa och kan föranleda betalningsansvar.

Bostadsrättsföreningen ansvarar inte för skadad eller bortkommen tvätt.

Djur, rara och mindre rara

Hundar får inte lämnas utan tillsyn i lägenheterna så att grannar störs. De får inte rastas på föreningens tomtmark och de **måsta vara kopplade** både vid in- och utgång i fastigheterna samt utomhus på Mässen-område.

Det är förbjudet att lägga ut bröd eller matrester till **fåglar** och **kaniner**. Det lockar **råttor** till området. – Läger du märke till **råttor** i eller kring husen, ta kontakt med felanmälan. Det samma gäller om du upptäcker **ohyra** inomhus.

Cyklar

Cyklar och **barnvagnar** får inte ställas i trappuppgångar, portar, passager eller mot fastighetens ytterväggar. För cyklar finns särskilda rum. Cykelparkeringar finns mellan Skeppargatan 75-96 samt norr om Skeppargatan 83 och 102. Det är inte tillåtet att låsa fast cyklar mm i föreningens stuprör, staket eller stolpar. Barnvagnar ska förvaras i lägenheten.

Bensindrivna fordon / Parkering

Det är av brandsäkerhetsskäl absolut förbjudet att ställa **motorcyklar o mopeder** i cykelrum eller andra förrådsutrymmen. Fordon, även mopeder och motorcyklar, får inte heller parkeras på föreningens mark utan de hänvisas till gatumark.

Entréportarna

Se alltid till att portarna går i lås när du passerar in eller ut. Beroende på undertryck i husens ventilationssystem är det mycket svårt att få dörrstängningen att alltid fungera som den ska. Vi justerar vid behov och arbetar med att hitta en lösning på problemet.

Om du behöver ställa upp porten kan du göra som beskriven nedan:

Öppna dörren på vanligt sätt och titta upp mot motorlådan som sitter på insidan ovanför dörren.



Den övre svarta knappen står i sitt nedre lägre.
Tryck knappen till sitt övre läge.
Klart!

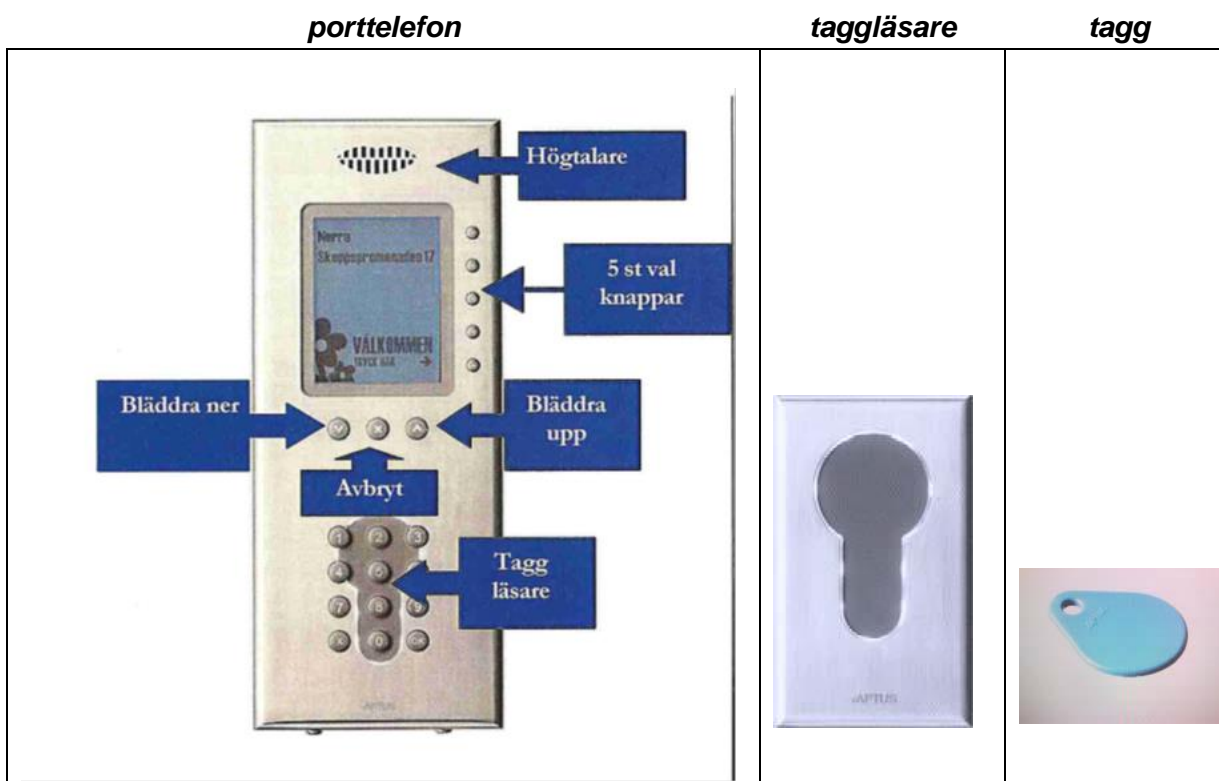
Glöm inte att sätta knappen tillbaka i sitt nedersta lägre för att dörren ska stängas och fungera som normalt igen!

Låssystemet

Alla huvudentréer är utrustade med taggläsande porttelefon och alla gårds- respektive källarytterentréer är försedda med taggläsare.

Till varje lägenhet hör 3 taggar, en vit, en röd och en gul (detta för att underlätta att en borttappad tagg ska kunna spärras). Borttappat tagg ska omgående anmälas till felanmälan (uppgi Mässens lägenhetsnummer och taggens färg).

Fler taggar (max 6 styck per lägenhet) kan beställas hos förvaltaren för 200 kronor styck (inkl. moms).



Porten öppnas genom att taggen hålls framför "nyckelhålet" på porttelefonen/taggläsaren.

Porttelefonen är ansluten till det ordinarie telefonsystemet (tonvalstelefon). Förvaltaren lägger in ditt telefonnummer (fast eller mobiltelefon) i systemet.

Påringning sker genom att trycka på knappen invid lägenhetsinnehavarens namn. Det kan hända att du måste bläddra i namnlistan innan rätt namn visas.

Besvara uppringning från porttelefonen:

Svara på samtalet och tryck på 5 på telefonen för att släppa in.

Vill du inte släppa in uppringaren tryck #.

Botrivsel

Tänk på att ditt golv är din grannes tak.

Mellan **kl. 22.00 och 07.00** ska det vara så pass tyst att din granne kan sova. Det betyder också att du efter 22.00 inte kan ha TV, musik, samtal m.m. på en ljudnivå som hörs in till dina grannar. Ska du ha fest, prata med dina grannar och varsla dem i tid samt sätt upp en lapp i porten/hissen. Ska du borra i väggar m.m. gäller tiderna för "buller/ljudstörningar" som anges på sida 15. För bästa botrivsel bör du helt enkelt visa allmän hänsyn både inom- och utomhus.

Rökning

Styrelsens ambition är att på sikt göra Brf Mässen till rökfri förening! Rökning är förbjuden i alla föreningens allmänna utrymmen (entréer, hissar, trapphus, tvättstugor, i källare och på vinden samt i grovsoprummet). Om du röker på balkongen, visa då stor hänsyn till grannarna och tänk på att ha ett askfat tillhands. Du får inte slänga ner fimpar på gatan resp. gården.

Föreningens trädgårdsmark



Pion Peter Brand

Förvaltare och styrelse lägger ner mycket omsorg och arbete på Mässens mark. Hjälp till att hålla snyggt och rent från skräp, dvs. släng varken fimpar eller annat skräp på andra ställen än i de på gården uppställda papperskorgarna. Lägg dock inte matavfall där eftersom kråkor och skator drar upp sådant och sprider ut det och på så vis också lockar råttor till området.

Har du haft picknic på gräsmattan eller i syrenbersån, ta då själv hand om allt avfall (inga matrester till grovsoprummet!).

Stäng alltid grindarna efter dig så vi inte får in alla Gärdets hundägare som gärna använder Mässens gräsmattor som rastgård.

Hundägare: låt inte din hund gräva i blomsterrabatter (även lavendelrabatten söder om Skeppargatan 75 tillhör föreningen) och kom ihåg att den inte får rastas på föreningens tomtmark samt att den ska vara kopplad både vid in- och utgång i fastigheterna och utomhus på Mässen-område.

Partytält m.m. – Det är inte tillåtet att sätta upp partytält eller liknade på föreningens mark.

Säkerhet

Hemförsäkring

Skulle skada på fastigheten uppstå genom olyckshändelse i någon lägenhet, så har bostadsrättsföreningen en fastighetsförsäkring som täcker föreningens kostnader. Det finns dock en självrisk som uppgår till ett basbelopp, 44 800 kr för 2017, 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.

"Bostadsrättstillägget" ingår i Mässens fastighetsförsäkring hos Protector, som är Mässens nya försäkringsbolag från april 2017. **Alla bostadsrättshavare ska dock ha en egen hemförsäkring.**

Brandsäkerhet

Bostadsrättsföreningen är skyldig att vidta åtgärder för att förebygga och bekämpa brand. Detta innebär att bl.a. följande måste beaktas inom föreningen. Det är absolut förbjudet att ställa tillhörigheter på våningsplanen utanför lägenheten eller i trapporna, och inte heller i vindsgångarna. Antag att det börjar brinna och det samtidigt blir strömlöst i trapphuset och du ska ta dig ut i ett totalmörker. Saker som står i vägen utgör då en direkt livsfara!

Det ska finnas en brandvarnare i varje lägenhet och den har varje medlem själv ansvar för. Brandskyddsföreningen rekommenderar att du har brandfilt och handbrandsläckare hemma.

Sopor

Sopnedkasten

är kopplade till en sopsugsanläggning. Det innebär att endast hushållsavfall får kastas i sopnedkastet. Se anslag som finns vid varje sopnedkast.

Hushållssoporna ska vara väl paketerade och påsarna väl tillslutna och inte större än att de lätt går att få in i öppningen på sopnedkastet! Inga skrymmande, hårda eller tunga föremål får slängas. Med det avses bl.a. tidningar, pizza- och andra kartonger, glas, metall, kattsand m.m. som kan förorsaka stopp i nedkastet eller förstöra anläggningens rörsystem. Skrymmande hushållssopor placeras i grovsoprummet.

Behöver du information om **sophantering i allmänhet**, ta en titt på Stockholm stads hemsida www.stockholm.se/ByggBo/Avfall-och-atervinning/. Där finns även information om återvinningsstationer, återvinningscentraler och hämtning av farligt avfall.

Grovsoprum

Eftersom föreningen har ett känsligt sopsystem har vi kvar ett grovsoprum. Detta betjänar alla 642 lägenheter och är främst avsett för sopor som inte får kastas i sopnedkastet.

Grovsoprummet är en service till alla boende och det är mycket viktigt att alla också följer ordningsreglerna. Grovsoprummet har ingång från gården mellan Skeppargatan 96 och 98 och är öppet mellan 07.00 - 20.00. Du öppnar med samma tagg som öppnar din entréport.

Grovsoprummet töms tre gånger per vecka, men det blir oftast överfullt. Tänk därför på hur du kastar dina grovsopor. Kartonger ska du vika ihop så de blir ett platt paket och tar mindre plats. Då sparar du pengar för föreningen och därmed också för dig själv. Det finns 7 behållare för "grovsopor" och sunt förnuft säger nog att en medlem inte kan fylla flera behållare åt gången.

I grovsoprummet finns behållare för **glas och papper**, men de är avsedda främst för de äldre i föreningen som inte orkar bära tidningar och glas till de återvinningsstationer som finns nära Mässen, nämligen Erik Dahlbergsgatan 47 och Östermalmsgatan 88 (bakom Östra Real).

Det finns också behållare för **batterier** (inga bilbatterier) och utbrända **glödlampor** i grovsoprummet. Var varsam när du slänger **lågenergilampor** så de inte går sönder och släpper ut kvicksilverånga.

Återvinningsstationerna på Erik Dahlbergsgatan 47 och på Östermalmsgatan 88 har inte bara containrar för tidningar och glas, utan även för metall, pappersförpackningar och plast.

Så tänk på miljön och lämna rätt sorts avfall på rätt ställe!

Det du inte får lämna i grovsoprummet är (gör du det, kostar det extra!):

- matavfall
- "farligt avfall" (färg, sprayburkar, tändvätska, avfettningsmedel, bilbatterier, toner m.m.) ska lämnas till den mobila miljöstationen. Turlista på www.stockholm.se/mobila.
- möbler, som inte ryms i behållarna och inte heller söndersågade sängar, soffor, skåp m.m.
- vitvaror (kyl- och frysskåp, spis, disk- resp. tvättmaskin och liknande)
- sanitetsporcelain (handfat, toalettstol, badkar)
- all sorts byggavfall (bygger du om eller renoverar får du forsla bort allt avfall själv).

Köper du nya möbler, ny elektronisk utrustning etc., ta vara på leverantörens service att ta med och återvinna den gamla möbeln, den gamla TVn och helst också förpackningen ...

Renoverar eller tömmer du en lägenhet eller ett förråd är du skyldig att forsla bort allt på egen bekostnad. Sådant ska inte belasta föreningens medlemmar.

Ombyggnad/renovering av lägenhet

Några viktiga punkter att beakta före en renovering är:

- Stäm av dina planer i god tid innan med förvaltaren/styrelsen eftersom du kan behöva tillstånd och lämna in certifikat. Börja med ett par rader till *styrelsen.massen@gmail.com*.
- Sätter du i gång ett bygge utan tillstånd kan bygget stoppas.
- Kontrollera att alla dina hantverkare är väl bevandrade inom gällande branschregler såsom BBR (Boverkets Byggregler) och Hus AMA (Svensk Byggtjänst publikationer som bygger på BBR) och andra tillämpliga branschregler. Skulle det krävas en besiktning av olika anledningar, är det dessa bestämmelser som utgör underlaget för besiktningen.
- Ta hänsyn till dina grannar: Se till att byggaren respekterar tillåtna bullertider och håll rent i hiss, trapphus och entré.
- Var rädd om hissen. Den är främst avsedd för persontransport.
- Leder ditt bygge till elavbrott för en hel stigare får du stå för kostnaderna för jourutryckning.
- Kabel-TV- och bredbandsuttaget får endast tekniker från ComHem befatta sig med annars är det risk för avbrott som inte bara drabbar dig utan många grannar.
- Byggsopor får inte läggas i grovsoprummet. De måste du eller din byggare ta hand om.
- Läs nu också hela texten nedan.

Om du vill öppna upp, ta bort eller göra ingrepp i en vägg i din lägenhet så måste du ha intyg från ett företag som har rätt kompetens, ansvarsförsäkring och tillgång till K-ritningar för ditt hus och ditt våningsplan.

Kontakt kan tas med Astadien Byggkonsult AB. Detta företag har tillgång till Mässens ritningar och har genomfört ett antal provningar inom Mässen de senaste åren.

Kontaktperson är John Murphy (e-post: john@astadien.se) och företagets webbplats för kontakt är: <http://astadien.se/kontakta-oss/>.

Dessutom ska det göras en enklare kontroll hos grannarna över och under när väggpartier över 2 m skall avlägsnas. Titta på motsvarande lägen för aktuell rivning och dokumentera med foton eventuella sprickor eller andra skador.

Föreningen förbehåller sig rätten att stoppa arbeten som inte har förhandsgranskats av förvaltaren.

Byggherrens ansvar (Beställare = byggherre)

Den bostadsrättsinnehavare som anlitar en eller flera hantverkare för arbetet blir byggherre, och det är byggherren som är ansvarig för arbetet.

Många vill bygga om sina bostadsrätter och då framför allt **kök och våtutrymmen**. Många bygger i egen regi med eget arbete, vänner eller inhyrda hantverkare med eller utan dokumenterad kompetens. Grundregeln i detta är att bostadsrättsinnehavaren är ansvarig för sin bostadsrätt. 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 till dina grannar och det påverkar även ventilationen samt ökar risken för vattenskador. Du får inte ansluta fläkt i kök eller badrum till husets ventilationskanaler och inte heller omplacera diskbänk/handfat på ett sätt som försvårar möjligheten till underhåll som stamspolning. Alla avlopp och golvbrunnar ska vara lätta att komma åt.

Endast auktoriserade hantverkare får utföra arbete med **gasledningen** till köksspisens.

Stammar och tätskikt är utbytta i samband med stambytet 1991-1993. Vill du ändå renovera ditt badrum ska det renoveras i enlighet med AB Svensk våtrumskontroll GVK, www.gvk.se eller 08-702 30 90 alternativt Byggkeramikrådet www.bkr.se. VVS arbeten ska utföras av certifierade hantverkare med rätt behörighet för området, www.sakervatten.se. Certifikat utfärdat av Branschkeramikrådet, Säker Vatten, GVK etc. ska skickas till förvaltaren för godkännande innan arbetet påbörjas. Observera att den/de hantverkare som utför arbetet med badrummet, ska inneha certifieringen.

Utbyte av blandare (kranar): Tänk på att du köper rätt blandare om du vill byta ut dina gamla. Fråga efter blandare avsedda för flerfamiljshus. Det finns blandare avsedda för egna hem som kan släppa igenom varmvatten i kallvatten och tvärtom då trycket i ett flerfamiljshus är större. Använder du blandare av fabrikat som Mora, FM Mattson eller Gustavsberg så får du bra kvalitet och kan vara säker på att tillverkarna tillhandahåller reservdelar och ombyggnadssatser.

Tänk på att **duschemunstycken** måste klara av befintligt tryck. Munstycken av större modell (tallriksmodell) är ofta inte att rekommendera i flerbostadshus då grundtrycket inte är anpassat till dessa.

Golvvärme och handdukstork

Gällande golvvärme i bad/dusch så får man inte ansluta denna till fastighetens VVC system. I Mässen är det alltså elektrisk golvvärme som gäller.

Handdukstork får anslutas till befintligt värmesystem men inte till VVC systemet. Elektrisk handdukstork är också godkänt om den installeras av behörig elektriker.

Hissarna är avsedda för persontransport i första hand. Vi har också rörelsehindrade medlemmar och boende där hissen utgör enda möjligheten att ta sig in eller ut från bostaden. Hissen får inte överbelastas. Vid transport av byggmaterial är det viktigt att golv och väggar i hisskorgen skyddas.

Om byggtransporter leder till driftstopp eller skador på hissen kommer byggherren att debiteras för reparationen.

Visa hänsyn: Innan du bygger om måste du informera grannarna i din port. Det ska ske genom ett anslag som du sätter upp i entré och hiss i god tid före din ombyggnad. Där ska det framgå när ombyggnaden påbörjas och när den beräknas vara klar samt namn och telefonnummer till dig så att man kan nå dig om det blir problem. Störande arbetsmoment måste minimeras och utföras i samförstånd. Planerade aktiviteter som dina grannar kan ha måste beaktas.

Ljudstörningar: Din lägenhet ligger i ett hus med många andra lägenheter och i vissa hus finns även kommersiella lokaler. Du måste visa hänsyn till dina grannar. Vid en renovering förekommer många moment som kan upplevas störande.

De maskiner som används vid renoveringar kan vara väldigt störande. Tänk på när du borrar i betongväggar att inte använda hobbymaskiner utan använd professionella maskiner med slagfunktion.

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 borrande och hamrande eller andra störande ljud är endast tillåtna på följande tider:

Vardagar: kl. 08.00-16.00

Lördagar: kl. 11.00-15.00

Söndagar och andra röda dagar: inga bullrande arbeten alls.

Dammspridning: Byggdamm sprider sig lätt ut i trapphuset och in till dina grannar. För att minimera dammspridningen ska skyddstäckning ske samt ventilationsdon tejpas igen och allt arbete ska ske bakom stängd lägenhetsdörr.

Nedsmutsning i hiss, trapphus och entré: Om ditt bygge ger upphov till damm och nedsmutsning är det ditt ansvar att det efter varje byggdag städas i drabbade allmänna utrymmen. När byggarbetena är avslutade åligger det dig att se till att allt byggdamm på hela våningsplanet, i trapphus och entré städas bort, inklusive avtorkning av golvlister, lägenhetsdörrar, dörrkarmar m.m.

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 på Lidingö/Stockby (där en avgift kan förekomma) i Bromma och i Östberga. Byggsopor får inte placeras i föreningens grovsoprum.

Byggsäckar får inte ställas upp på föreningens mark. Vill du ställa upp byggsäckar eller container på kommunens mark (trottoarer och Skeppargatans mittremsa) ska du i god tid ansöka om tillstånd hos polisen för "användande av offentlig plats".

Transporter: Markområdet i Skeppargatans mitt ägs av Stockholms Stad och är parkmark. Det är inte tillåtet att parkera eller delvis parkera på marken. Polisen anser det som parkering i terräng med förhöjda böter. Det är inte tillåtet för vare sig medlemmar eller deras hantverkare att köra in på gårdarna.



Viktiga kontaktuppgifter:

Teknisk Förvaltare:	Telefon: 08-545 72 440 E-post: info@valvetab.se
Hysesavdelningen:	Telefon: 08-545 72 440 - kl. 08.00 – 11.00 E-post: ekonomi@valvetab.se
Felanmälan:	Telefon: 08-649 36 00 Helgfria vardagar kl. 07.00 – 16.00 E-post: info@valvetab.se Hemsida: www.valvetab.se
Felanmälan Hiss:	ITK Hissar 08-564 350 10
Fel av akut karaktär	se sida 5

Har du frågor eller förslag på punkter, som du tycker borde vara med i informationen hör gärna av dig till styrelsen.massen@gmail.com.

Brf Mässen,
Stockholm
styrelsen.massen@gmail.com
www.massen.se



Förvaltare:
Valvet Förvaltning AB,
Stockholm
www.valvetab.se