



Brf Myrstackens information till medlemmar

Här följer viktig information som du som medlem i bostadsrättsföreningen Myrstacken behöver känna till, så spara detta informationsblad. Löpande information får du via anslag i portarna samt i Myrbladet som delas ut i brevlådan några gånger per år. Anslagstavlorna och Myrbladet är de officiella kanalerna för information från föreningens styrelse till medlemmarna, så det är viktigt att du löpande tar del av informationen på anslagstavlorna samt läser Myrbladet. Bokslut och verksamhetsberättelse delas ut i brevlådorna inför föreningens årsstämma. Ordinarie årsstämma äger vanligtvis rum i maj. Föreningen har också en webbplats, <http://www.myrstacken.se>, där det finns mer information.

Vad det innebär att bo i bostadsrätt

En bostadsrättsförening är en kooperativ bostadsform vilket innebär att vi tillsammans äger våra fastigheter. Vi bestämmer tillsammans över vår gemensamma miljö och alla andra frågor som rör föreningen. Om vi tillsammans sköter om husen samt innergårdarna och andra gemensamma utrymmen kan boendekostnaderna hållas nere.

Föreningens bakgrund och omfattning

Bostadsrättsföreningen Myrstacken bildades den 8 augusti 1924, och husen byggdes 1924-1929.

I bostadsrättsföreningen Myrstacken finns 144 lägenheter med bostadsrätt, en lokal med bostadsrätt samt två lokaler med hyresrätt. Föreningen omfattar 4st fastigheter med följande adresser:

Humbleboet 16: Falugatan 20, 22 och 24

Myrstacken 25: Gävlegatan 13 och Torbjörn Klockares Gata 25

Myrstacken 30: Torbjörn Klockares Gata 21 och 23

Myrstacken 31: Torbjörn Klockares Gata 15, 17, 19 och Torsgatan 78

Föreningens organisation

Föreningsstämman är högsta beslutande instans, och på den har alla medlemmar rösträtt, dock endast en röst per bostadsrätt. Ordinarie förningsstämma hålls vanligtvis i maj varje år. Om du vill att något ärende ska behandlas på stämman lämnar du in en motion i föreningens brevlåda innanför porten på Torbjörn Klockares Gata 21 senast sista februari. Vid behov kan även extrastämmor hållas. Andra förslag och ärenden kan också lämnas i föreningens brevlåda eller ställas till ordförande, ordforande@myrstacken.se, i styrelsen. Kontaktinformation finns också på anslagstavlorna i trapphallarna.

Enligt föreningens stadgar utser föreningsstämman en styrelse som ansvarar för föreningens och fastigheternas skötsel och ekonomi. Det är viktigt att alla medlemmar är med på föreningsstämman och röstar fram en styrelse som tillgodoser medlemmarnas intressen. Styrelsemedlemmar utses normalt för en period om två år. Styrelsens storlek kan variera. Den får enligt stadgarna bestå av högst elva ledamöter och fyra suppleanter, varav en ledamot och max en suppleant för denna väljs av HSB Stockholm.

Föreningsstämman utser också enligt stadgarna en föreningsvald revisor som kontrollerar styrelsens arbete samt en suppleant för denna. Föreningsstämman utser också enligt stadgarna en valberedning som vanligtvis består av högst två personer varav en är sammankallande. Revisor och suppleant samt valberedning utses för en period om ett år.

Förslag på styrelseledamöter och andra roller i föreningen lämnas till valberedningen, så kontakta de som sitter i valberedningen om du är intresserad av att delta i föreningsarbetet eller har förslag på någon annan person. Kontaktinformation till de som sitter i valberedningen finns på anslagstavlorna i trapphallarna.

Föreningens ekonomi

Inget vinstintresse finns i föreningens ekonomi. Huvuduppgifterna för föreningens styrelse är att ta långsiktigt ansvar för fastigheterna och samtidigt hålla nere föreningens kostnader. För varje kalenderår tar föreningen fram en årsredovisning som bland annat ger en bild av föreningens ekonomi. Årsredovisningen läggs upp på vår webbplats, samt delas också ut i brevlådorna.

Ekonomisk förvaltning och medlemshantering

Föreningen anlitar HSB Stockholm som ekonomisk förvaltare, vilket främst omfattar den löpande redovisningen, bokslut, kontakter med myndigheter samt medlemshantering. Det är därmed till HSB Stockholm Servicecenter (servicecenter.stockholm@hsb.se, 010-442 11 00) man vänder sig med ärenden kopplat till överlåtelse, andrahandsupplåtelse, medlemsavgifter, panthantering, autogiro med mera. Mäklare och banker hänvisas också till HSB Stockholm Servicecenter.

Fastighetsförvaltare

Föreningen har en fastighetsförvaltare som tillsammans med styrelsen ansvarar för underhållet av våra fastigheter. Under kontorstid anmäler du allvarliga fel som exempelvis större vattenläckor till fastighetsförvaltaren. Kontaktinformation till fastighetsförvaltaren finns på anslagstavlor i trapphallarna.

Fastighetsskötare

Föreningen har också en fastighetsskötare som ansvarar för den löpande skötseln av våra fastigheter. Fastighetsskötaren ronderar våra fastigheter varje vecka. Mindre fel som exempelvis portar som inte går igen och maskinfel i tvättstugan anmäler du till fastighetsskötaren. Utanför kontorstid anmäler du allvarliga fel som exempelvis större vattenläckor till vår fastighetsskötares jourverksamhet. Se Felanmälen nedan för kontaktinformation till fastighetsskötaren.

Fastighetsskötaren åtgärdar också fel som är föreningens ansvar i lägenheter utan kostnad för dig. Se föreningens stadgar angående vad föreningen respektive du ansvarar för.

Du kan också använda fastighetsskötaren för ärenden som du själv ansvarar för. Då skickas fakturan för arbetet direkt hem till dig.

Myrstackens ABC

Andrahandsupplåtelse

Andrahandsupplåtelse måste vara beviljad av föreningen. Styrelsen beviljar andrahandsupplåtelse i enlighet med paragraf 40 i stadgarna, och för en period om max ett år i taget. Detta gäller även om barn eller andra släktingar bor i lägenheten. Styrelsen beviljar andrahandsupplåtelse i enlighet med hyresnämndens principer. Kontakta HSB Stockholm Servicecenter (servicecenter.stockholm@hsb.se, 010-442 11 00) om du vill ha en blankett för andrahandsupplåtelse. För studier på annan ort krävs intyg av lärosätet, och för arbete på annan ort krävs intyg av arbetsgivaren.

Tänk också på att kontrollera villkoren för andrahandsupplåtelse med ditt försäkringsbolag. Många hemförsäkringar täcker inte egendom som har upplåtits i andra hand.

Anslagstavlor

I varje portuppgång finns en anslagstavla där viktiga meddelanden till boende sätts upp. Det är viktigt att du löpande tar del av informationen på anslagstavlan i trapphallen, så gör det till en vana att titta på tavlan när du går förbi.

Autogiro

Autogiro är ett bra sätt att se till att månadsavgiften kommer in i tid. Kontakta HSB Stockholm Servicecenter (servicecenter.stockholm@hsb.se, 010-442 11 00) för autogiro-blankett.

Balkonger

Alla boende är välkomna att använda de gemensamma balkongerna i trapphallarna, men var och en måste plocka undan efter sig. Det är inte tillåtet att förvara något på balkongerna. Det är heller inte tillåtet att röka på balkongerna eftersom det finns friskluftsventiler i direkt anslutning till dessa, och att det därmed kommer in rök i intilliggande lägenheter.

Våra hus är kulturminnesmärkta enligt högsta klassningsgrad, så det finns ej möjlighet att bygga balkonger i anslutning till lägenheterna.

Barnvagnsförvaring

Rum för förvaring av barnvagnar finns innanför porten på Torbjörn Klockares Gata 17. Barnvagnar får även ställas i cykelrummen. Av brandsäkerhetsskäl samt för att städning ska kunna utföras får barnvagnar inte ställas i trapphallar. De får heller inte ställas i förrådsgångar eller i andra gemensamma utrymmen.

Bastu

I föreningen finns en bastu belägen vid föreningens gemensamma lokal på Torbjörn Klockares Gata 21. Bastun bokas kostnadsfritt av boende genom att man skriver upp sig på en bokningslista som hänger utanför bastun. Bokningstiden är max 2 timmar åt gången klockan 7:00-22:00. Var och en måste själv städa efter sig. Det är inte tillåtet att låta bekanta använda bastun utan att själv vara närvarande. När man använder bastun måste man även visa hänsyn för de som övernattar i föreningens intilliggande föreningslokal.

Brandvarnare

Brandvarnare ska enligt lag finnas i alla bostäder. Boende har själv ansvar för att den är monterad och fungerar. Lägenhetens brandvarnare tillhör lägenheten.

Bredband

Bredband 1000/1000 Mb/s från Bahnhof ingår för närvarande i månadsavgiften via fastighetsnätet med nätverksuttag (UTP/ethernet) i respektive lägenhet. Om lägenheten inte är ansluten till fastighetsnätet kan bostadsrättshavaren få det indraget på egen bekostnad.

Bostadsrättshavaren kan också välja bredband från Telenor via fastighetsnätet eller ComHem via antennuttaget för TV, och tecknar då själv abonnemang.

Cykelförvaring

Rum för förvaring av cyklar finns vid Torbjörn Klockares Gata 15 med ingång från gatan, på Gävlegatan 13 med ingång från trapphallen samt i källaren på Falugatan 22 med ingång från gården. Bensindrivna fordon (som exempelvis mopeder) får inte förvaras i cykelrummen på grund av brandrisk. Det finns också cykelställ utomhus på Falugatans gård som alla boende är välkomna att använda. Cyklar får dock inte ställas på andra ställen på gårdarna, på de gemensamma balkongerna, i förrådsgångar eller i andra gemensamma utrymmen. Av brandsäkerhetskäl samt för att städning ska kunna utföras får cyklar heller inte ställas i trapphallarna.

Felanmälan

Mindre fel som exempelvis portar som inte går igen och maskinfel i tvättstugan anmäler du till vår fastighetsskötare Adamsberg Fastighetsförvaltning i första hand via epost till felanmalan@afast.se eller annars vardagar kl 9-16 via telefon på 08-510 684 00.

Vid gasläcka, kontakta Stockholms Gas jour på 0771-41 01 00, och vid akut fara, ring räddningstjänsten på 112.

Vardagar kl 7-16 anmäler du andra allvarliga fel som exempelvis större vattenläckor till vår fastighetsförvaltare Adamsberg Fastighetsförvaltning via telefon på 08-510 684 00.

Övriga tider (vardagar kl 16-7 och helger 0-24) anmäler du andra allvarliga fel till vår fastighetsjour på telefon 08-18 70 00. Observera att fastighetsjouren endast får tillkallas vid akut behov, när något omedelbart måste åtgärdas. Styrelsen förbehåller sig rätten att i efterhand bedöma hur akut behovet är, och missbruk kan komma att faktureras anmälarerna.

Föreningslokal

Föreningen har en föreningslokal som kan hyras av boende och bland annat användas för övernattande gäster. På vår webbplats finns mer information om föreningslokalen. Där kan du också se när föreningslokalen är ledig samt göra bokningsförfrågningar. Om du inte kommer åt vår webbplats kan du kontakta ansvariga för föreningslokalen. Kontaktinformation till ansvariga finns på anslagstavlor i trapphallarna.

Förråd

Många lägenheter i föreningen har tillhörande förråd. Typ av förrådsutrymme, vindsförråd eller källarförråd samt storlek varierar. Föreningen har ingen central hantering av förråden, utan övertagandet av dessa måste hanteras mellan säljaren och köparen vid överlåtelsen. Köpare måste förse förråd med lås direkt vid överlåtelsen så att det inte finns möjlighet för någon annan att ställa in saker i det.

Försäkring

Tänk på att teckna bostadsrättstillägg till din hemförsäkring. För försäkringsärenden som gäller reparationer av lägenhetens inre kräver försäkringsbolagen bostadsrättstillägg. Till det inre räknas

rummens väggar, golv och tak, lägenhetens ytter- samt innerdörrar, glas i fönster och dörrar, inredning i kök inklusive kyl, frys och spis, badrum inklusive badrumsporslin och blandare. Till det inre räknas också förråd tillhörande lägenheten.

Garage / parkering

Föreningen har inga garage- eller parkeringsplatser. Boendeparkering tillämpas på gatorna.

Hushållsel och elnät

Boende tecknar själv abonnemang för hushållsel.

Elnätet renoverades 1990 och samtliga lägenheter erbjöds då framdragning av 3-fas till lägenhet och kök för inkoppling av elspis samt undercentral med automatsäkringar. Om bostadsrättshavaren ej antog erbjudandet kan installation beställas av elektriker, och bostadsrättshavaren får då bekosta det själv.

Inbrott

För att förebygga inbrott är det viktigt att alla ser till att ytterdörrar samt dörrar till källar- och vindsförråd hålls låsta, och att vi inte släpper in obehöriga i husen. Portkoderna byts regelbundet, men var ändå försiktig med att lämna ut den. Var också uppmärksam på vad som händer i fastigheterna, och meddela fastighetsförvaltaren om du ser något misstänkt.

Innergårdar

Föreningen har två stora innergårdar som alla boende är välkomna att använda. Under sommarhalvåret ställer vi ut utemöbler och grillar som alla medlemmar också är välkomna att använda. De kan dock inte bokas på förhand, utan det är först till kvarn som gäller. Vi är många boende i föreningen, så det är viktigt att vi tar hänsyn när vi använder innergårdarna. Var och en måste städa efter sig, och innergårdarna ska vara tysta alla dagar efter klockan 22:00. Om en boende har orsakat föreningen kostnader för till exempel städning eller återställande efter skadegörelse kan föreningen rikta ersättningskrav mot denna.

På fasaderna mot innergårdarna finns friskluftventiler till lägenheterna, så rök inte i närheten av dessa så minskar risken för att det kommer in rök i lägenheterna.

Se också till att hålla hundar kopplade på innergårdarna så undviker du att de som är rädda för hundar blir skrämde.

Kontaktinformation

Kontaktinformation till fastighetsskötaren, fastighetsförvaltaren, HSB Servicecenter, styrelsen, revisorer och valberedningen finns på anslagstavlorna i trapphallarna.

Markiser

Föreningen har ett ramavtal med Haga Solskydd (08-400 264 00, <http://www.hagasolskydd.se>) för markiser. Kontakta styrelsen innan beställning av markiser för att få information vilken färg som gäller. Våra hus är kulturminnesmärkta enligt högsta klassningsgrad, så om markiserna syns mer än nödvändigt finns det risk för att du tvingas ta ner dem.

Månadsavgift

Månadsavgiften betalas i förskott. Kontakta HSB Servicecenter (servicecenter.stockholm@hsb.se, 010-442 11 00) för autogiro-blankett. Om avgiften inte betalas i tid tar föreningen ut en förseningsavgift för att täcka extra kostnader. Föreningens styrelse arbetar för att hålla månadsavgifterna så låga som möjligt, och ju fler medlemmar som engagerar sig i föreningen och exempelvis är med på föreningens gemensamma städdagar och annat föreningsarbete, desto större är möjligheten att hålla ner månadsavgifterna. Följ också reglerna för soprummen och återvinningsrummet så slipper föreningen straffavgifter som belastar månadsavgifterna.

Renoveringar, ombyggnationer, underhåll och reparationer

Bostadsrättshavare ansvarar för att på egen bekostnad reparera och underhålla det inre i lägenheten med tillhörande utrymmen så att det är i gott skick. Till det inre räknas rummens väggar, golv och tak, lägenhetens ytter- samt innerdörrar, glas i fönster och dörrar, inredning i kök inklusive kyl, frys och spis, badrum inklusive badrumsporslin och blandare. Till det inre räknas också förråd tillhörande lägenheten. Se föreningens stadgar för mer information om vad du själv ansvarar för.

Vid ombyggnationer som berör rumsindelning, upptagning av dörr i vägg, förändring av ventilation, gasrör, vattenrör eller avloppsrör krävs alltid tillstånd av föreningen och i vissa fall även bygglov. Vid renovering som berör badrum och kök kan det också krävas tillstånd av föreningen. Kontakta fastighetsförvaltaren för mer information om detta (kontaktinformation finns på anslagstavlor i trapphallarna).

Tänk också på att i god tid informera dina grannar genom anslag på tavlor i berörda trapphallar inför arbeten som innebär att vatten eller el behöver stängas av, samt vid arbeten som ger upphov till buller. Planera också in bullrande arbeten till vardagar mellan kl 9 och kl 17. Av brandsäkerhetsskäl får byggmaterial inte förvaras i trapphallar eller på trottoren utanför husen, utan måste fraktas bort omedelbart, och om det blir skräpigt eller dammigt i trapphallen behöver det också städas bort omedelbart.

Soprum och återvinningsrum

Föreningen har två soprum för matavfall och hushållsavfall på Torbjörn Klockares Gata 15 och Torbjörn Klockares Gata 25 med ingång från gatan. Endast de bruna påsarna i soprummen får användas för matavfallet. Om man slänger andra påsar i kärlen för matavfall måste allt matavfall i kärlet kasseras, och föreningen får straffavgifter.

På Torbjörn Klockares Gata 23 med ingång från gatan har föreningen också ett återvinningsrum där du kan sortera metallförpackningar, ofärgade glasförpackningar, färgade glasförpackningar, plastförpackningar, tidningar, hopvikta / tillplattade pappersförpackningar och hopvikta / tillplattade kartonger. I soprummet på Torbjörn Klockares Gata 25 finns även en nätbur för återvinning av mindre elektriska saker samt kärl för småbatterier och ljuskällor. Sortera noggrant i avsedda kärl och vik ihop samt platta till förpackningar och kartonger så gör du nytta för miljön samtidigt som hjälper du till att hålla ner föreningens kostnader för hämtning av hushållssopor och återvinning.

På föreningens städdagar beställer föreningen en container där du kan slänga grovsopor som inte är miljöfarliga. Vid andra tillfällen ansvarar du själv för att transportera bort dessa för återvinning. Miljöfarliga sopor som färg, kemikalier, läkemedel, vitvaror, TV-apparater och byggavfall från renoveringar ansvarar du själv alltid för att transportera bort för återvinning. Se Stockholm Vattens webbplats (<http://www.stockholmvatten.se/avfall-och-atervinning/har-lamnar-du-dina-sopor/privatkund>) för mer information om var du kan återvinna dessa. Det är inte tillåtet att förvara sopor inklusive grovsopor vid renovering utanför sin lägenhet eller utanför husen. Dessa måste föras bort omedelbart.

Kontakta vår fastighetsskötare Adamsberg i första hand via epost till felanmalan@afast.se eller annars vardagar kl 9-16 via telefon till 08-510 684 00 om du behöver hjälp att transportera bort grovavfall, möbler, byggavfall, stora elektriska saker samt miljöfarligt avfall som färg och andra kemikalier.

Styrelsen och andra roller i föreningen

Kontakta valberedningen om du är intresserad av att delta i föreningens styrelse eller i föreningsarbetet på något annat sätt. Kontaktinformation till de som ingår i valberedningen finns på anslagstavlor i trapphallarna.

Städdagar

Två gånger om året, höst och vår, ordnas städdagar i föreningen. Vi gör i ordning utemöbler och grillar på våra innergårdar, städar gemensamma utrymmen samt gör mindre renoveringsarbeten. För att detta ska fungera är det viktigt att du är med på städdagarna. Föreningen sparar mycket pengar på att vi gör detta arbete själva, så det är viktigt för att vi ska kunna hålla månadsavgifterna så låga som möjligt. Anslag om när städdagarna sker sätts upp på anslagstavlor i trapphallarna. Till städdagarna beställs en container där du kan kasta saker som inte är miljöfarliga.

Städning

Föreningen har anlitat ett städbolag som städar trapphallarna en gång per vecka. För att de ska kunna komma åt och städa får det inte finnas något i trapphallarna som exempelvis barnvagnar, cyklar, dörrmattor, ytterskor eller soppåsar.

Var och en som använder tvättstugan ansvarar för att städa efter sig.

Varje vår och varje höst anordnar föreningen städdagar då vi bland annat städar gemensamma utrymmen som soprum, källare och vindar.

Säkerhetsdörr

Föreningen har ett ramavtal med Proloc (08-26 48 10, <http://www.proloc.se>) för byte till säkerhetsdörr som du kan kontakta för att få mer information. Vid byte till säkerhetsdörr ansvarar du för att utsidan av dörren ser ut på samma sätt som övriga dörrar i trapphallen.

Trapphallar

Av brandsäkerhetsskäl är det inte tillåtet att ställa något i trapphallarna. Det bolag vi har anlitat för städning kräver också att det ska vara tomt i trapphallarna så att de kommer åt att städa utan att behöva flytta på saker.

Trivselregler

Tänk på att inte störa dina grannar, och särskilt mellan klockan 22:00 och 6:00. Förvarna de andra i din trappuppgång med anslag om du ska ha fest eller utföra någon ombyggnad eller renovering som bullrar. Och städa alltid efter dig i gemensamma utrymmen. Det är inte tillåtet att förvara grovsopor vid renovering utanför sin lägenhet eller utanför husen. Dessa måste föras bort omedelbart.

TV

ComHems grundutbud ingår för närvarande i månadsavgiften. Kontakta ComHem för ytterligare kanalutbud. Bredbandsbolaget erbjuder också TV via sitt bredbandsnät.

Tvättstugor

Tre gemensamma tvättstugor finns med ingång från innergården mellan Torbjörn Klockares Gata 17 och 19. Tvättstugorna bokas kostnadsfritt av boende, och bokningstavlorna med tvättider finns på väggarna utanför varje tvättstuga. Nycklar och en bokningscylinder till tavlorna har delats ut till samtliga lägenheter. Om man har tappat bort sin bokningscylinder går det att beställa en ny från Låskonsult (08-20 06 75, info@laskonsult.se, <http://www.laskonsult.se>). Det ska då vara Miele bokningscylinder med röd bricka, och uppmärkt med lägenhetsnumret (1-144, 1092 eller 1109).

Tvättid som inte har påbörjats inom 30 minuter anses förverkad, vilket innebär att annan boende har rätt att utnyttja återstående tvättid. Tänk på att ta bort eller parkera din bokningsplugg efter tvättid och avboka så fort du vet att du inte kommer att använda den så att andra får möjlighet i stället. Respektera tvättiderna för att inte störa boende i intilliggande lägenheter.

Var och en som använder tvättstugorna ansvarar för att städa efter sig.

Uppvärmning

Uppvärmning ingår i månadsavgiften. Föreningen är ansluten till Fortum Värmes fjärrvärmenät.

Vatten

Kallt och varmt vatten ingår i månadsavgiften.

Ventilation

Originallägenheterna har självdrag. Inga fläktar får kopplas till ventilationskanaler. Endast köksfläkt som blåser ut luften i rummet (kolfilterfläkt) får användas.

Vindslägenheterna byggda 1990 har maskinell ventilation.

Webbplats

Föreningen har en webbplats på <http://www.myrstacken.se>. Där finns mer information om föreningen, och där kan du också se när föreningslokalen är ledig samt göra bokningsförfrågningar.

Årsredovisning

Efter varje kalenderår tar föreningen fram en årsredovisning som bland annat ger en bild av föreningens ekonomi. Årsredovisningen läggs upp på vår webbplats, och delas också ut i brevlådorna.

Överlåtelser

Information till säljare, köpare och mäklare vid försäljning av lägenheter finns på vår webbplats (http://myrstacken.se/Myrstacken_maklarinformation.pdf). En mäklarbild för lägenheten kan beställas från HSB Servicecenter (servicecenter.stockholm@hsb.se, 010-442 11 00).

Övriga mäklarärenden samt låneärenden hanteras också av HSB Servicecenter.