



BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
Muraren

BRF MURARENS UPPSLAGSVERK

Reviderad 2021-08-06

styrelsen@brfmuraren.se

www.brfmuraren.se

Några årtal, BRF Muraren:

1955-56	Området projekteras och bebyggs. Bostadsrättsföreningen Muraren bildas.
1986-87	Tilläggsisolas och förses med tegelfasad. Centralantenn installeras. Tegeltak bytes på hus 18.
1998-99	Stamreovering inkl. reovering av badrum. Elcentraler byts ut, samt el i badrum. ComHem kabel-tv installeras. Utbyte av entredörrar.
2002	Säkerhetsdörrar installeras i samtliga lägenheter Ytterdörrar bytes och bredband installeras till varje lägenhet. Låssystemet byts ut.
2004	Byter fönster.
2005	Gjuter nya balkonger.
2010	Fuktisolering av grund
2010	Radonsanering, samt förstärkt ventilation
2011	Installation av kodlås ytterdörrar
2017	Byte av garageportar samt fönster i källare och trapphus
2018	Målning av trappuppgångar samt byte av armaturer för belysning. Reovering av avloppsstammar i källare.
2019	Reovering av tak på hus 14 och 16. Byte av hängrännor och stuprör på samtliga hus. Omfattande arbeten och rengöring av fastighetens ventilation och frånluftsfläktar. Byte av 2 st. tvättmaskiner. Inbrottskydd på källardörrar.

Innehåll

Allmänna utrymmen	1
Andrahandsuthyrning	1
Anslagstavla	1
Badrummen	1
Balkong och fasad	1
Brandvarnare	2
Barnvagnsförråd.....	2
Bredband och telefoni	2
Brevlådor.....	2
Cyklar.....	2
El.....	2
Felanmälan.....	2
Förråd.....	3
Förvaltning	3
Gården.....	3
Hemförsäkring.....	3
Husdjur.....	3
Hyra	3
Kabel-tv	3
Kontakta styrelsen	4
Källsortering.....	4
Ljud.....	4
Lägenhetsnummer	4
Mäklarkontakt.....	4
Nycklar	5
Ohyra.....	5
Ombyggnad.....	5
Pantförskrivning.....	5
Parkering, garage och parkeringsplatser	5
Störande granne.....	6
Säkerhetsdörr.....	6
Tvättstugor	6
Värme och element.....	6
Vattenläcka	6
Ventilation.....	6
Vicevärd.....	7
Årsmöte/Årsstämma.....	7
Överlåtelse	7
Övrigt.....	7

Allmänna utrymmen

Det är **inte** tillåtet att röka i eller i närhet av trappuppgångar, lekplats vindar, eller källare (inkl. tvättstuga, torkrum etc.) Det är inte heller tillåtet att förvara privata tillhörigheter i trapphus eller gemensamma utrymmen. Vi värnar på detta sätt om brandsäkerhet, framkomlighet och trivsel. Kontrollera att trapphusdörrar och källardörrar stängs ordentligt. Dörrarna får inte lämnas uppställda. Trappstädning sker en gång i veckan.

Andrahandsuthyrning

Grundtanken med bostadsrätt är att ägaren själv skall bo i lägenheten. I de fall ägarens barn skall bo ensam i lägenheten är det enklast att barnet skrivs in som delägare, annars räknas det som andrahandsuthyrning. Vill du hyra ut i andra hand under en kortare tidsperiod pga. arbete, studier på annan ort eller andra goda skäl skall du ansöka om tillstånd hos styrelsen innan du hyr ut. Vi förbehåller oss rätten att kräva intyg som styrker att du kommer bo på annan ort, exempelvis från arbetsgivare eller skola. Ansökan beviljas 12 månader åt gången och en bostadsrättshavare har möjlighet att hyra ut sin bostadsrätt under sammanlagt 36 månader (3 år).

Enligt §11 i stadgarna Övriga avgifter tar föreningen ut en årsavgift motsvarande högst 10% av prisbasbeloppet enligt lagen om allmän försäkring vid tidpunkten för ansökan om tillståndet. Bostadsrättsägaren ansvarar för betalningar till föreningen samt för hur hyresgästen sköter lägenheten under uthyrningstiden. Vid utlandsvistelse skall det alltid finnas en kontaktperson i Sverige med fullmakt att företräda ägaren. Det är inte tillåtet att hyra ut lägenheten utan styrelsens tillstånd. Detta är reglerat i föreningens stadgar och i bostadsrättslagen.

Parkering och garage kan ej hyras ut i andra hand. Vid andrahandsuthyrning skall avtal för parkering/garage sägas upp omgående.

Ansökan om andrahandsuthyrning görs digitalt genom att logga in på Mitt Riksbyggen.

Anslagstavla

En anslagstavla finns i varje trapphus. Här sätter styrelsen upp information och här finns även viktiga telefonnummer. Anslagstavlan är endast till för information från föreningen och dess medlemmar. På anslagstavlan finns även aktuell kontaktinformation till styrelsen.

Badrummen

Fastighetsskötaren (HSB Boservice) kan reparera mindre fel och **lägenhetsinnehavaren faktureras** då för dessa reparationer. Aktuell kontaktinformation finns i varje trapphus. Observera att byte/rengöring av vattenlås för dusch och handfat är bostadsrättshavarens ansvar, detsamma gäller för avstängningskranarna för kallt respektive varmt vatten.

Balkong och fasad

Om du lägger trätrall eller matta på balkongen är det att föredra ett material som är vattengenomsläppande och torkar fort. Det är inte tillåtet att sätta upp parabol eller på annat sätt förändra fasadens utseende. Av säkerhetsskäl skall blomlådor sättas på insidan av balkongräcket. Tänk på att hålla balkongen snöfri under vintern.

På grund av brandrisken är det inte tillåtet att använda en kolgrill på balkongen. Vill man grilla på balkongen får man istället använda en elektrisk grill. Tänk på att dina grannars ventilation sitter ovanför fönstret och visa respekt för detta med hänsyn till rökning och andra dofter!

Brandvarnare

Brandvarnare finns i alla lägenheter. Brandvarnaren ingår i lägenhetens fasta inventarier. Lägenhetsägaren är skyldig att själv sköta underhållet (byta batterier).

Barnvagnsförråd

Barnvagnsförråd finns i cykelkällaren i 14-huset samt i 18-huset.

Bredband och telefoni

Bredband finns anslutet till alla lägenheter. Föreningen har ett gruppabonnemang (1000/1000 Mbit/s) genom leverantören Bahnhof och internetanslutningen ingår i avgiften. Telefoni kan beställas direkt från Bahnhof mot avgift för bostadsrättsinnehavaren.

Brevlådor

Finns nere i trapphusen. Skylt med "Ej reklam tack" får uppsättas om så önskas.

Cyklar

Det finns cykelställ vid entréerna samt i källarna. Cyklar skall enbart parkeras i cykelställen. Föreningen genomför regelbundet utrensning av cyklar som inte används.

EI

Huvudsäkringar och elmätare finns i källaren (dörren är märkt "Elmätare"), mätaren har samma märkning som säkringsskåpet i lägenheten. Lägenhetsnyckeln passar till mätarrummet så du kan själv läsa av mätaren. Huvudsäkringen är i normalfallet på 25 Ampere och det kan vara bra att ha en sådan hemma. Bostadsrättshavaren kan själv välja huvudsäkring på 16-25A och ansvarar själv för att ett eventuellt storleksbyte anmäls till elbolaget.

Alla lägenheter har jordfelsbrytare för badrummet, den bryter strömmen för att undvika personskador om något fel inträffar. Om jordfelsbrytaren har brutit strömmen: 1) Stäng av all elektrisk utrustning (även lampor), 2) Återställ jordfelsbrytaren, 3) Koppla in den elektriska utrustningen igen en i taget för att hitta felet. Kontakta en elinstallatör om du får problem.

Elinstallation till spisen skiljer sig åt mellan lägenheterna så vid köp av spis kan det vara en god idé att titta i elcentralen i lägenheten och se hur många säkringar du har till spisen: 1 säkring = 1-fas, 2 säkringar = 2-fas, 3 säkringar = 3-fas.

Felanmälan.

Vid akut hjälp som till exempel stopp i avlopp ring HSB Boservice (018-18 74 00). Observera att kostnaden i normalfallet debiteras bostadsrättshavaren.

Vid fel i tvättstugan eller fastigheten generellt, kontakta vicevärd. Aktuell kontaktinformation finns i varje trapphus.

Förråd

I hus 14 och 16 finns det två stycken källarförråd per lägenhet och i hus 18 finns det ett källar- och ett vindsförråd per lägenhet. Förråden är märkta med löpnummer enligt lägenhetsnummer (exempelvis 14:XX). Tänk på att privata föremål inte får placeras i allmänna utrymmen såsom källare, trapphus eller på vinden i hus 18. Kontakta styrelsen om du är osäker var ditt förråd finns.

Förvaltning

Riksbyggen sköter föreningens ekonomiska förvaltning. HSB Boservice sköter den tekniska förvaltningen samt fastighetsskötsel.

Gården

Grillplatsen vid lekparken är bokningsbar och får nyttjas av alla medlemmar i föreningen och deras gäster. Grillplatsen bokas i porten 16A. Bokningen gäller såväl grill som möbler.

De andra två grillplatserna är inte bokningsbara.

Efter att någon av grillplatserna har använts ska grillen rengöras och asklådan tömmas. Grillplatsen lämnas fri från skräp - ta även upp små saker som kapsyler och fimpar. Lämna inte tändstickor och tändvätska vid grillplatserna.

Naturligtvis får man gå och leka på våra gräsmattor men det är förbjudet att köra bil eller parkera på gräsmattorna.

Se till att du och dina gäster inte kastar fimpar eller snus på gårdarna, i trapphus eller från balkongen.

Tänk på att visa hänsyn till dina grannar samt att hålla ljudnivån på en rimlig nivå vid sena fester.

Hemförsäkring

Se till att du har det tilläggsskydd som finns för boende i bostadsrättsförening.

Husdjur

Se till att hålla husdjur på ett sådant sätt så att det inte stör grannarna. Plocka upp efter ditt djur om den har utträttat behov.

Hyra/avgift

Betalas per månad. Går även att få på autogiro. Anmälningssblankett för autogiro med villkor kan efterfrågas av Riksbyggen. Förseningsavgift tas ut vid för sen inbetalning av månadsavgift eller hyra. Aktuell kontaktinformation finns i varje trapphus.

Kabel-tv

Föreningen är ansluten till Tele2 kabel-tv och grundutbudet ingår. Sädningen är digital vilket betyder att en mottagare exempelvis av typ DVB-C krävs. Kabel och mottagare får medlemmen skaffa själv. För abonnemang och ytterligare kanaler hänvisas till exempelvis Tele2.

Kontakta styrelsen

Styrelsen har en brevlåda i 16 A där det går bra att lämna förslag via brev. Alla förslag är välkomna bara namn, telefonnummer och e-post finns så att vi kan återkoppla till dig. Styrelsen kan också kontaktas per e-post till styrelsen@brfmuraren.se.

För övrig kontaktinformation se anslag i trapphusen alternativt föreningens hemsida på www.brfmuraren.se

Källsortering

Miljöstugan finner ni på innergården. Komplet källsortering erbjuds och skyltar på väggarna i miljöstugan visar vad och hur du ska sortera.

Container för grovsopor finns vid sidan om 16 B. Lägenhetsnyckeln passar i hänglåsen på containern. Håll rent runt containern och kontakta Vicevärd om den är full. Observera att det inte är tillåtet att kasta vitvaror och elektronik, såsom till exempel spisar, kylskåp, frysar, tv, brödrostar, datorer, skrivare och lamparmaturer i containern. Sådant måste köras till en kommunal återvinningscentral eller lämnas vid närmaste miljöstation.

Apoteket tar emot gamla mediciner och termometrar med kvicksilver.

Ljud

För allas trevnad skall det vara tyst i huset mellan kl. 23.00 - 06.00. Tänk på att även övrig tid visa hänsyn till dina grannar. Om du har fest eller tänker renovera lägenheten rekommenderas det att du informerar dina grannar i förväg genom att till exempel sätta upp ett meddelande på anslagstavlan. Renovering som medför höga ljud bör genomföras under dagtid.

Lägenhetsnummer

Alla lägenheter har två lägenhetsnummer och dessa finns märkta på lägenhetsdörrens yttre dörrkarm. Lägenhetsnummer enligt fyrställig sifferkod visar på vilken våning samt var på våningen din lägenhet finns, och används vanligtvis vid kontakt med folkbokföring och motsvarande. Lägenhetsnummer enligt format XX:YY (där XX står för husnummer och YY för lägenhetens löpnummer) ska användas vid kontakt med föreningens styrelse eller Riksbyggen.

Mäklarkontakt

Riksbyggen eller styrelsen sköter föreningens kontakter med mäklare vid förfrågningar. Observera att information till mäklare också finns på hemsidan (brfmuraren.se).

Nycklar

3 st nycklar och 3 st nyckelbrickor tillhör lägenheten som standard.

Certego hanterar föreningens nyckelärenden för lägenhetsnycklar.

Om du har låst dig ute, och behöver hjälp att låsa upp kan du få hjälp av HSB Boservice under arbetstid, samt av Certego dygnet runt. Tjänsten är avgiftsbelagd. För båda gäller att du måste kunna legitimera dig.

Kontakta Certego om du vill göra extra nyckel. Kontakta vicevärd om det gäller nyckelbrickor eller bokningslås till tvättstugan.

Om du misstänker att obehöriga har nyckel till din bostad kan du beställa ny låscylinder och nycklar av styrelsen mot avgift. Nytt lås måste ingå i brf Murarens huvudnyckelsystem.

Ohyra

För sanering av bostadsohyra såsom loppor, löss, silverfisk, getingar och myror kontakta styrelsen. En sanering går oftast på ett par timmar och täcks av vår fastighetsförsäkring.

Ombyggnad

Flyttning av väggar, ombyggnad/omdragning av ventilationsanläggning, centralantenn, eller vvs-installation får inte genomföras utan tillstånd av styrelsen. Fråga styrelsen om du är tveksam. Blankett för ansökan om ändring i lägenhet finns att ladda ned under fliken filer på hemsidan.

Pantförskrivning

Intyg till bank/kreditinstitut och bevakning av pantsättning handläggs av Riksbyggen mot avgift.

Parkering, garage och parkeringsplatser

Garage- och parkeringsplatser förmedlas av vicevärden. Den ökade efterfrågan på garage och parkering, i och med förändringen av gatuparkeringsreglerna 2020, har medfört att vi begränsat antal parkeringsplatser till max 1 plats per hushåll från och med 1:a Jan 2021. Avtal tecknade innan dess berörs inte av denna ändring. Motorvärmarruttag finns för alla parkeringsplatser. Nyckel hämtas ut hos vicevärd. Kabeln skall alltid tas bort ur motorvärmarruttaget när den inte är ansluten till bilen. Hyresgästen ansvarar för tidsomställning samt återställning av säkring. Instruktion finns på respektive motorvärmarruttag.

Observera att elbilar ej får laddas genom motorvärmarruttaget. Fastighetens elnät är ej dimensionerat för den typen av elförbrukning och den ekonomiska kalkylen för avgift för parkering är ej heller baserad på den typen av elförbrukning.

Generellt parkeringsförbud gäller på föreningens område och det bevakas av parkeringsbolag som har rätt att bötfälla felparkerat fordon. Kortare stopp för kontinuerlig lastning/lossning är tillåten. Det är enbart tillåtet att parkera på parkeringsplatserna. Samma regler gäller för motorcyklar. Inga särskilda undantag gäller för fordon med handikapptillstånd. Parkeringstillstånd för exempelvis flytt kan erhållas av styrelsen. Det kan bli trångt på gården men ambulans, färdtjänst, taxi, och andra tvingande transporter får inte hindras.

Snöröjning av parkeringsplats ombesörjes av hyresgästen.

Störande granne

Har du problem, tala (lugnt och sansat) med grannen i första hand. Om inte detta hjälper, anteckna datum, tider samt typ av störning, och kontakta styrelsen.

Säkerhetsdörr

Vid låsning skall handtaget först föras uppåt, och sedan ner till sitt neutrala läge innan nyckeln vrids om. Samma gäller låsvredet på insidan. Underhåll och kostnader för säkerhetsdörren ansvarar respektive bostadsrättsägare för. Inga extra skyltar får sättas upp på dörren. Juldekorationer och liknande får tejpas fast.

Tvättstugor

I föreningen finns fyra tvättstugor, tre i hus 14, och en i hus 18. Tvättstuga två i hus 14 har kortare tvätttider. Torkrum finns till samtliga tvättstugor utom till grovtvättstugan där det finns ett torkskåp. Mangelrum finns i anslutning till tvättstugorna. Tvättutrustningen är tidsstyrd och fungerar mellan 7.00 – 22.00.

En bokningstavla finns utanför varje tvättstuga där du bokar tid med ditt bokningslås. Nycklarna till tvättstugan, torkrummet och mangelrummet finns i det lilla skåpet i väggen. Se separat anslag utanför tvättstugan för regler om bokningstider och tillgång till de olika utrymmena.

Lämna tvättstugan i det skick du själv vill finna den. Rengör torktumlarens filter och torka av om det behövs.

Om något fel uppstår i tvättstugan eller om du saknar bokningslås, kontakta vicevärd.

Värme och element

Vid otillfredsställande värme i lägenheten kan det finnas ett behov av att lufta elementen. Nyckel för detta finns att låna från styrelsen. Detta är den enskilde bostadsrättshavarens ansvar, kontakta styrelsen om du är osäker på handhavandet.

Vattenläcka

Om en vattenläcka skulle inträffa går det att stänga av vattnet med avstängningskranar i badrummet samt under diskbänken. Dessa avstängningskranar kan vara bra att röra ibland för att förhindra att de fastnar. Vid akuta vattenläckor går det också att stänga av vattnet från källaren, avstängningskranarna sitter i taket innanför respektive källardörr. Kontakta rörmokare för att säkerställa att denna typ av arbete blir fackmannamässigt gjort. Upplands Boservice (018-18 74 00) kan hjälpa till med denna typ av arbete men observera att du som bostadsrättsägare debiteras för arbete som är kopplat till din lägenhet.

Se över din hemförsäkring så att du har tillräckligt skydd i händelse av en vattenskada!

Ventilation

Fläktar får normalt ej anslutas till frånluftsventil i köket, enda undantaget är alliance-fläkt godkänd för lägenheter. Annars är kolfilterfläkt att föredra. Fläktar får ej heller anslutas till frånluftsventil i badrum. Anledningen till detta är att frånluftsfläktar på taken ej kan vidmakthålla en korrekt ventilation i fastigheten med direktdrivna fläktar ansluta i lägenhetens frånluftsventil.

Kontakta styrelsen om du är osäker på vilken fläkt som är tillåten.

Vicevärd

Se anslag i trapphusen alternativt www.brfmuraren.se för vem som bör kontaktas för vad.

Årsmöte/Årsstämma

Alla medlemmar kallas till årsmötet. Motioner undertecknade med namn kan lämnas under hela året, dock senast den dag som styrelsen meddelar. Motioner får inte vara anonyma.

Överlåtelse

När du säljer din bostadsrätt handlägger Riksbyggen nödvändiga registerändringar, kontrolluppgifter med mera mot avgift. Avgift för överlåtelse debiteras den nya bostadsrättshavaren enligt §11 i stadgarna.

Säljaren är ansvarig för att till köparen lämna över följande:

- 3 st. lägenhetsnycklar
- 3 st. taggar till ytterdörr
- 2 st. nycklar till postfack
- 2 st. nycklar till cylinder i tvättstuga