

Hovslagarens A-Ö



Viktiga kontaktuppgifter:	3
Kontoret har öppet:	3
FASTIGHETERNA	3
*Akutfall/ Jour	3
ANDRAHANDSUTHYRNING	4
AVGIFTER	4
Årsavgift	4
Överlåtelseavgift	4
Pantsättningsavgift	4
BADBASSÄNGER/POOL	4
BASTU	4
BESÖKSPARKERINGEN	4
BREDBAND	4
BREVLÅDOR	4
BOMMARNÄ	4
BRANDVARNARE	5
CYKELPARKERING	5
DRAGKÄRRA	5
FÖRSÄKRINGAR	5
Fastigheten	5
Hemförsäkring	5
Styrelseansvarsförsäkring	5
GOLVVÄRME	5
GRANNSAMVERKAN	5
GROVSOPOR	5
HUSDJUR	5
HUSHÅLLSSOPOR	6
LÄGENHETERNA	6
Ombyggnad i lägenhet	6
Underhållsansvar	6
MOPEDKÖRNING	6
MOTORFORDONSTRAFIK	6
OHYRA	6
PARABOLER	6
PARKERING	6
STÄDDAGAR	7
TRIVSELREGLER	7
TRÄDGÅRDSFÖRRÅD	7
TV	8
TELEFONI	8
UPPVÄRMNING	8
VÅRA GEMENSAMMA UTRYMMEN	8
Föreningslokal	8
Övernattningsrum	8
Tvättstuga	8
ÅRSSTÄMMA	9
ÖVERLÅTELSE	9

INLEDNING

Du som bostadsrättsinnehavare äger en andel i bostadsrättsföreningen. Det innebär att alla bostadsrättsinnehavare i Brf Hovslagaren har ett gemensamt ansvar för föreningens fastigheter med tillhörande mark och ekonomi. För att sköta underhåll, ekonomi etc. har föreningen en styrelse. Styrelsen väljs på den årliga stämman av stämman. Styrelsen har sammanträde en gång i månaden där löpande och framtida underhållsåtgärder, ekonomi och allt övrigt som rör föreningen diskuteras och planeras.

Styrelsens ambition är att vi ska känna trivsel och gemenskap i Brf Hovslagaren. Vi tror därför att det är viktigt att du som boende är välinformerad och känner dig delaktig i föreningens angelägenheter. Kontakta gärna styrelsen om du har frågor, synpunkter eller om det är något du som medlem i föreningen vill att styrelsen behandlar.

Den här skriften är ämnad att användas som ett uppslagsverk med information från A-Ö. Här finner du information som du bör känna till som boende och medlem i Brf Hovslagaren.

Viktiga kontaktuppgifter:

Larmnummer	112
Närpolisen i Kungsängen	401 52 00
Polisens nationella telefonnummer	114 14
HSB Kund och medlemsservice (samt felanmälan) https://www.hsb.se/stockholm/felanmalan/	010-442 11 00
HSB Jouren (vid akuta fall*)	08- 695 00 00
HSB Förvaltningskontor Hjortronvägen 35, Tibble	010-442 13 90

Kontoret har öppet:

Måndag	Stängt
Tisdag - Onsdag	09:00-11:30
Torsdag	13:00-18:00
Fredag	Stängt

FASTIGHETERNA

Föreningen omfattar:

- 152 lägenheter
- 1 föreningslokal
- 1 övernattningsrum
- 1 bastu
- 1 styrelserum
- 1 gemensam grovtvättstuga

*Akuttfall/ Jour

Observera att det är väldigt kostsamt att anlita jouren. Ring jouren endast då sådant inträffat som inte kan vänta till nästa arbetsdag.

VIKTIGT! Ligger underhållsansvaret enligt bostadsrättsföreningens stadgar på dig som medlem är det du som debiteras uttryckningskostnaden. Är underhållsansvaret istället föreningens så bekostar föreningen uttryckningen.

INFORMATIONSPUNKTER A-Ö

ANDRAHANDSUTHYRNING

Se föreningens stadgar eller kontakta HSB Kund och medlemservice.

AVGIFTER

Årsavgift

Som bostadsrättsinnehavare betalar du en årsavgift. Årsavgiften fastställs årligen av styrelsen och ska täcka bostadsrättsföreningens alla gemensamma kostnader. Till exempel löpande och planerat underhåll, el, vatten, sophantering etc. Avgiften betalas i förskott per månad.

Överlåtelseavgift

Vid försäljning av en bostadsrätt tar föreningen ut en överlåtelseavgift på 3,5 % av gällande basbelopp för varje transaktion. Överlåtelseavgiften betalas av köparen/förvärvaren. Detta gäller även vid arv, gåva, bodelning byte eller annan form för överlåtelse.

Pantsättningsavgift

Vid en överlåtelse tar föreningen ut en pantsättningsavgift på 1,5 % av gällande basbelopp vid varje tillfälle för ny eller omförd pantnotering. Pantsättningsavgiften betalas av köparen/förvärvaren.

BADBASSÄNGER/POOL

Badbassänger/Pool är inte tillåtet på föreningens mark eller boendes balkong/terrass. Markyta som boende på markplan disponerar över ingår i föreningens mark.

BASTU

Kod till dörren får du genom att maila brfhovslagaren@gmail.com.

Bokningscylinder beställs via HSB felanmälan. Ring 010-442 11 00 och gör en order.

Fastighetskötaren kommer sedan ta kontakt med dig för information om priser.

Bastun kan nyttjas varje dag mellan 11:00-21:00 och bokas för två timmar åt gången via bokningstavlan utanför bastun. Efter avslutat bastubad tar du bort cylindern och förvarar den hemma. Lämna bastun i det skick du själv vill finna den i.

Barn får av säkerhetsskäl endast vistas i bastun i vuxens sällskap.

BESÖKSPARKERINGEN

Besöksparkeringen är avgiftsbelagd och kontrolleras kontinuerligt av parkeringsbolaget. Taxan för parkeringsavgift finns angiven på parkeringsautomaten.

Besöksparkeringen är till för Hovslagarens besökare och får inte nyttjas för kontinuerlig parkering utan boendetillstånd.

BREDBAND

Bredband är installerat till samtliga lägenheter, både via Com Hem(koax) och IP-Only(fiber).

BREVLÅDOR

Föreningen ansvarar för att en fungerande brevlåda finns. Skulle något hända med er brevlåda gör en felanmälan till HSB. Du som bostadsrättsinnehavare ansvarar att brevlådan är tydligt numrerad. Brevlådan ska vara monterad på avsedd plats och vara vägghängd.

BOMMARNÄ

Bommarna som är monterade vi infarterna till Rubinstigen och Safirstigen går att öppna med lägenhetsnyckeln. OBS! Stäng bommen efter dig vid in och utfart.

BRANDVARNARE

Föreningen har utrustat samtliga lägenheter med brandvarnare.

Du som lägenhetsinnehavare ansvarar för att brandvarnaren fungerar. Det innebär att du ansvarar för att byta batteri och om den är trasig att byta ut den.

CYKELPARKERING

Cykelställ finns uppsatta inom området. I samband med höststädning av gårdarna ställs cykelställen in i skyddsrummet vid Diamantstigen där de förvaras under vintern.

Cyklar kan förvaras i skyddsrummet vid Diamantstigen under vintern. Inlämning och uthämtning sker enklast i samband med vår och höststädning. Vid andra tidpunkter kontaktar du någon i styrelsen.

DRAGKÄRRA

En dragkärra finns utanför tvättstugan och tvättstugenyckeln går till låset. Nyttja gärna dragkärnan så att vi så långt som det är möjligt minimerar bilkörningen i området.

FÖRSÄKRINGAR

Fastigheten

Fastigheterna är försäkrade till fullvärde i Folksam.

Hemförsäkring

Trots att fastigheten är försäkrad täcks inte skada på ytskikt och lösöre i lägenheterna, detta oavsett orsak. Skada på lösöre täcks av hemförsäkring. Hemförsäkringen täcker också kostnad för självrisk på fastigheten där skadan orsakats av sådant som bostadsrättsinnehavaren har underhållsansvar för.

Tänk på att ange till ditt försäkringsbolag att du bor i en bostadsrättslägenhet och måste teckna ett bostadsrättstillägg.

Styrelseansvarsförsäkring

Styrelsen har tecknat en särskild styrelseansvarsförsäkring för att skydda sig mot ev. ekonomiska förluster för föreningen förorsakade av oaktsamhet, oförstånd eller brott.

GOLVBRUNN

Se föreningens hemsida under Information/Badrum- renovering för mer information.

GOLVVÄRME

Om du planerar att installera golvvärme i badrum eller i utrymme i övrigt måste du begära tillstånd. Blankett finns att skriva ut på föreningens hemsida.

<https://www.hsb.se/stockholm/brf/hovslagaren/>

Ifylld blankett lämnas till styrelsen för prövning.

OBS! Arbetet ska utföras av auktoriserad elinstallatör som ska skriva ett intyg på utfört arbete. Intyget lämnar du som bostadsrättsinnehavare in till styrelsen för dokumentation.

GRANNSAMVERKAN

Vårt område är skyltat med "Grannsamverkan" för att upplysa om att vi boende samverkar för extra uppmärksamhet genom förebyggande åtgärder. Vi samarbetar med polisen för att förebygga brott och öka trivselen i området.

GROVSOPOR

Se kommunens hemsida.

HUSDJUR

I lagen om tillsyn över hund och katt står att hundar och katter ska hållas under sådan tillsyn som med hänsyn till deras natur och övriga omständigheter behövs för att förebygga att de orsakar skador eller avsevärda olägenheter. Se Jordbruksverkets djurskyddsregler.

Kattsand

Det är inte tillåtet att skölja ur kattsanden i avloppet då det kan orsaka stopp. Bostadsrättsinnehavare som bryter mot denna regel kommer att debiteras för ev. rensning av avlopp.

Ormar: Enligt styrelsebeslut är det inte tillåtet att ha ormar i Brf Hovslagaren. Ansvarig på Upplands-Bro kommun är underrättad om detta beslut

HUSHÅLLSSOPOR

Hushållssopor slängs i sopmolokerna (kärl nedsänkt i mark) på parkeringen invid Safirstigen. I den högra gröna moloken kastar vi endast matavfall i för ändamålet avsedda soppåsar. Vi källsorterar våra sopor för största möjliga miljövinst.

Föreningen betalar per kg för restavfall, matavfall debiteras inte.

Glas, konserver, plåt, plast, tidningar och wellpapp lämnas till återvinning. Närmaste återvinningsstation finns vid Coop Tibble, Tibble torg.

LÄGENHETERNA

Ombyggnad i lägenhet

Se föreningens stadgar, t.ex. §37.

Underhållsansvar

Underhållsansvaret regleras i bostadsrättsföreningens stadgar § 5.

MEDLEMSSERVICE – som medlem kan du innan styrelsemöten träffa vald styrelse

Representanter från styrelsen träffas i styrelserummet (intill föreningslokalen) mellan kl.18.00–18.30 innan ordinarie styrelsemöte, se styrelsens kalendarium på föreningens hemsida,

<https://www.hsb.se/stockholm/brf/hovslagaren/>

MOPEDKÖRNING

Mopedkörning inom området är endast tillåten för att transportera sig till och från bostadsrätten.

MOTORFORDONSTRAFIK

Generellt ska motorfordonstrafik i området undvikas. Om man måste köra in med bil går grindarna att öppna med lägenhetsnyckeln. Tillåten hastighet är gånghastighet (ca.7 km/h). Detta gäller även moped och cykel. Kör försiktigt då sikten på många ställen är begränsad. Parkeringsförbud råder i hela området, endast i -och- urlastning är tillåten. Bommarna ska stängas efter varje in- och- utfart.

OHYRA

Boende som i sin lägenhet upptäcker ohyra ska ta kontakt med Anticimex 075-245 10 00 för hjälp med bekämpning. Sanering mot skadeinsekter, råttor, möss och övriga insekter ingår i fastighetsförsäkringen och utförs utan självrisk.

PARABOLER

Det är inte tillåtet att montera paraboler i föreningen.

PARKERING

Bostadsrättsinnehavaren kan hyra parkeringsplats. Kölista och administration hanteras av HSB kund- och medlemsservice, se kontakt uppgifter på föreningens hemsida.

Policy för parkeringsplats i BRF Hovslagaren:

- För att en medlem ska få ett erbjudande om parkeringsplats måste de vara folkbokförda på den lägenhet de äger. Vid ett eventuellt erbjudande om andra plats måste det finnas 2 st vuxna folkbokförda i lägenheten.
- Samma regler som ovanstående gäller för att vara behörig till ett boendetillstånd, men dessa får man i väntan på en första eller andra parkeringsplats.
- Medlemmar utan parkeringsplats prioriteras alltid före medlemmar med parkeringsplats.
- En medlem får tacka nej en gång, men vid ett andra nej tack kommer personen placeras sist i kön. Vid andra erbjudanden skickas erbjudandet via brev och mejl (om en mejladress har uppgetts vid intresseanmälan). Gäller både första och andra plats.
- Alla avtal skrivs med avtalstiderna 3+1+1 (dvs 3 månaders kontraktstid, 1 månads förlängningstid och 1 månads uppsägningstid)
- Fordonet som ställs på hyrd p-plats skall vara skattat, besiktat och i körbart skick.
- Inga husvagnar/husbilar eller lätta lastbilar är tillåtna. Fordonet skall få plats på längden inom ramen för parkeringsrutan.
- Uppsägningstid kan frångås tidigare om hyresgästen önskar det samt om föreningen har en ny hyresgäst så det inte blir vakanshyra.
- Det är ej tillåtet att hyra ut sin p-platsen i andra hand.
- Vid andrahandsuthyrning av din lägenhet i mer än sex månader, sägs eventuella parkeringsplatser upp.
- Det finns tre separata köer för parkeringsplatserna. En för första plats, en för andra plats och en för plats med el för motorvärmare.
- El-ladd plats kan erbjudas när du fått din ordinarie p-plats. Elen debiteras parkeringsinnehavaren.

STUDSMATTA

Studsmatta är inte tillåten på föreningens mark, den markyta som boende på markplan disponerar över ingår i föreningens mark.

STÄDDAGAR

Två gånger om året, vår och höst anordnar föreningen en städdag. Då hjälps vi åt att städa och rensa gemensamma områden som cykelförråd, lekplatser, skogen runt husen etc. Vi brukar avsluta med fika och korvgrillning.

TRIVSELREGLER

För att alla i föreningen ska trivas visar vi varandra hänsyn

Vänligen tänk på att:

- Ditt golv är dina grannars tak och tvärtom, tänk därför på att TV, radio eller dylikt inte står på för högt.
- Det bör vara tyst kl.22.00. Om du ska ha fest vänligen visa hänsyn och meddela gärna dina grannar i förväg.
- Trapphusen är gemensamma och vi använder dem därför inte för förvaring och i samförstånd med grannarna.
- Vi själva ansvarar för att hålla rent i trappuppgångarna och vid brevlådorna.
- Vi visar hänsyn när vi grillar så att våra grannar inte får in rök och os i sovrummen. Därför grillar vi på framsidan.
- Rengöring av balkongen sker i samråd med grannarna.

Tillsammans gör vi vårt bostadsområde trivsamt!

TRÄDGÅRDSFÖRRÅD

Trädgårdsförråd finns på Rubinstigen och Safirstigen. För att komma in använder du din lägenhetsnyckel. I förråden finns spadar, krattor och andra trädgårdsredskap. Kom ihåg att ställa tillbaka det du lånar.

I förrådet på Diamantstigen finns motorgräsklippare, häcksax och andra verktyg. Här finns även lite målarfärg och penslar. För tillgång till det förrådet tar du kontakt med någon i styrelsen eller via brfhovslagaren@gmail.com.

TV

Vi har digital kabel-TV från ComHem med ett TV-small paket som ingår i avgiften. Fiberanslutning finns också till samtliga lägenheter och är installerat av IP-Only och deras öppna nät.

TELEFONI

Fast telefoni finns tillgänglig i alla lägenheter via Com Hem(koax) och IP-Only(fiber).

UPPVÄRMNING

Uppvärmningen sker med hjälp av fjärrvärme och samtliga radiatorer ska vara försedda med termostatventiler. Saknar du termostatventil felanmälan detta till HSB kund och medlemservice.

VÅRA GEMENSAMMA UTRYMMEN

Föreningslokal

Boende i området kan hyra vår gemensamma föreningslokal för aktiviteter som inte är störande för andra boende och omgivningen. Lokalen kan hyras varje dag mellan 10:00-23:00. OBS! Endast bostadsrättsinnehavare kan hyra lokalen.

Avgift:

Vid hämtning av nycklar betalar man 150 kronor. Betalning sker enklast via Swish. Avgiften används till komplettering och förnyelse av utrustning.

När du lämnar lokalen ska den vara väl rengjord. Golven ska sopas och torkas. Köksytor ska vara rengjorda och avplockade. Diskmaskin ska vara diskad. Möbler ska vara återställda och sopåsar vara borttagna från lokalen.

Vid slarvig städning debiterar föreningen dig kostnad för städning.

Lokalen får inte användas i kommersiellt syfte. Den som hyr lokalen har ett personligt ansvar att alkohol inte serveras till personer under 18 år.

Bokning sker via brfhovslagaren@gmail.com.

Övernattningsrum

Övernattningsrummet kan bokas av medlem för kortare perioder. I rummet finns sängplats för två personer och tillgång till kylskåp och vattenkokare. Toalett och dusch finns i bastun intill lokalen.

Avgift:

Vid hämtning av nycklar betalar man 150 kronor/natt. Betalning sker enklast via Swish.

Avgiften används till komplettering och förnyelse av utrustning. Lämna Övernattningsrummet i det skick du själv vill finna den i

Bokning sker via brfhovslagaren@gmail.com

Tvättstuga

Det finns en tvättmaskin för grovtvätt samt torkskåp, torktumlare och en kallmangel.

Varje lägenhetsinnehavare har kvitterat en låscylinder som man använder för att boka tid på tavlan utanför. Tvättiden är förbrukad 30 min efter påbörjat pass och kan därefter övertas av annan boende.

Din nyttjanderätt av tvättstugan gäller under bokad tvättid, det betyder att du ska vara klar inom bokad tid och dit räknas även torkning.

Tvättstugan får endast användas av bostadsrättsinnehavare i Brf Hovslagaren.

Elen i tvättstugan stängs av varje kväll kl.21.00.
Tänk på att lämna tvättstugan som du själv vill överta den.

ÅRSSTÄMMA

Se föreningens stadgar.

ÖVERLÅTELSE

Överlåtelsen hanteras av säljare och köpare genom upprättande av köpebrev, överlåtelseavtal eller annan övergångshandling. Överlåtelsen är inte giltig förrän köparen/förvärvaren har blivit godkänd som medlem i föreningen. Se även under rubriken "Medlemskap". Köparen/förvärvaren ska före det att tillträde till lägenheten skett, hos styrelsen ansöka om medlemskap. Vid övergång av bostadsrätt tar föreningen ut en överlåtelseavgift motsvarande 3,5 % av gällande basbelopp. Se under rubriken "Avgifter". Överlåtelseavgiften betalas av köparen (förvärvaren). Pantsättning - se särskild rubrik.