



**Välkommen**

**till**

**Bostadsrättsföreningen**

**MÄSSEN i Stockholm**

### ***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](http://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 (utträde 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.

Styrelsen i April 2021

## Innehållsförteckning / sökord:

	sida		Sida
<b>Andrahandsupplåtelse</b>	5-6	Källar- och Vindsförråd	7
Autogiro	4	Kök- och våtutrymmen	15-16
Avgift till föreningen	4	Köksventilation	9,15
<b>Balkonger</b>	8	Ljudstörningar	14,15,16
Balkongskydd & markiser	8	Lågenergilampor	13
Bankgiro	4	Låssystemet	12
Barnvagnar	11	Lägenhetsdörr	7
Batterier	14	Lägenhetsnummer	4
Bensindrivna fordon	11	<b>Markiser &amp; balkongskydd</b>	8
Blandare och kranar	16	Matavfall	13,14
Blomlådor på balkonger	8	Medlemskap	5
Bostadsrättsföreningen	1,2	Motorcykel, moped	11
Bostadsrättstillägg (försäkring)	13	<b>Namnregler</b>	7
Botrivsel	12	Namnskylt på lägenhetsdörren	7
Brandsäkerhet	13	Namntavlor i entrén	7
Bredband	9	Nedsmutsning	15
Byggbuller	16	Nycklar & Taggar	8
Byggherrens ansvar	15-17	<b>Ohyra</b>	11
Byggsopor	14,16	Ombyggnad	14-17
Byggsäckar	16	<b>Pantförskrivning</b>	5
<b>Com Hem</b>	9	Parabolantenn	9
Cyklar / cykelparkering	11	Parkering: bil, motorcykel, moped	11
<b>Dammspridning</b>	16	Partytält o liknande	13
Diskmaskin	9	Porttelefon	12
Djur, rara o mindre rara	11	<b>Q-märkt</b>	1,7
Dörrmattor	12	<b>Rastningsförbud</b>	13
Dörröppnare/stängare	11	Renovering	14-16
<b>E-faktura / E-avi</b>	4	Råttor	11,13
Elförsörjning	8	Rökning	8,13
Entréportar	11	<b>Snöskottning / balkong</b>	8
<b>Farligt avfall</b>	14	Sopnedkast	14
Fastighetsskötsel	5	Sopor	14
Felanmälan	4,10,17	Soprum	14
Fimpar	8	Spisar	9
Fläkt	9	Stadgar	3
Funkis	6	Styrelsen	3
Fågelmatning	11	Städning	10,16,17
Förråd	7	Störningar	13,16
Förvaltare/Förvaltning	4	Säkerhet	13
<b>Gas</b>	9+15	Säkerhetsdörr	7
Gemensamma utrymmen	10	Taggar & Nycklar	8
Glödlampor	14	Transporter till fastigheterna	17
Golvvärme/handdukstork	9,15	Trädgården	13
Grillning	8	TV	9
<b>Handdukstork/golvvärme</b>	9,16	Tvättmaskin, egen	9
Hemförsäkring	13	Tvättstugor	10
Hissar	5,9,16	<b>Valberedningen</b>	3
Hundar	11,12	Ventilation	8,10
Hänsyn	7,10,12,15	Visa hänsyn	7,10,12,15
Inre fond	7	<b>Årsstämman</b>	3
Jourtjänster	5	Återvinningscentraler	14,16
<b>Kaniner</b>	11	Återvinningsstationer	14
Kartonger	14	<b>Överlåtelse av lägenhet</b>	5
Kattsand	14		

## 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](http://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 anslagstavlor 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 anslagstavlor i entrén samt av hemsidan under fliken "Föreningen".

## 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 i Stockholm förvaltas av NABO, enligt särskilt avtal. Förvaltaren svarar för fastighetsskötsel och felanmälan samt handlägger på ekonomisidan bl.a.

- överlåtelser
- medlemskap
- pantförskrivningar
- andrahandsuthyrningar

**Teknisk Förvaltare:** Telefon: 010-288 00 00  
E-post: [felanmalan@nabo.se](mailto:felanmalan@nabo.se)

**Ekonomisk Förv.** Telefon: 010-288 00 27 kl. 09.00 – 11.30  
E-post: [avgifthyra@nabo.se](mailto:avgifthyra@nabo.se)  
Postadress: Nabo, Hornsgatan 15, 118 46 Stockholm

**Felanmälan:** Telefon: 010-288 00 26 - helgfria vardagar kl. 07.00 – 16.00  
E-post: [felanmalan@nabo.se](mailto:felanmalan@nabo.se)  
Hemsida: [www.nabo.se](http://www.nabo.se)

Vid all kontakt med förvaltare och förening 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 Nabo via Bankgiro 860-5479
- Avgifts- och hyresaviser kan fås med vanlig **post**. För utskicket debiteras 20 kr. Avierna kan också fås **per e-post**. Detta beställs på Nabos hemsida [www.nabo.se/kundportalen](http://www.nabo.se/kundportalen), där du loggar in med Bank ID.
- **Autogiro** - De som önskar betala via autogiro kan hämta "autogiromedgivande" från Nabo hemsida [www.nabo.se](http://www.nabo.se) eller rekvidera blanketten från Nabos avdelning "avgift/hyra" [avgifthyra@nabo.se](mailto:avgifthyra@nabo.se).
- **E-faktura / E-avi**  
Den som önskar betala per E-avi beställer detta via sin egen internetbank (sök efter "Nabo" i listan på betalningsmottagare).

## Fastighetsskötsel

Förvaltarens tekniker ansvarar för allt fastighetsunderhåll och reparationer bl.a. för

- Utrustningen i tvättstugorna
- Belysning i allmänna utrymmen tex trapp- och gårdsbelysning
- Funktion på portar och dörrar

## 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 010-288 00 26.

**Hissen** har ett eget journummer 08-564 350 10 (innan du felanmäler 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.

## Medlemskap

Mässens lägenheter är avsedda för medlemmars eget boende och får inte kontorieras.

Juridisk person godkänns sedan 2014 inte som medlem (undantag gäller för kommun och landsting, vilka enligt BRF-lagen inte får vägras medlemskap). Maximalt antal medlemmar per lägenhet är tre och den minsta ägarandelen är 10 %.

Ansökan skickas tillsammans med överlåtelseavtal till ekonomiske förvaltaren och överlåtelseavtalet ska innehålla kompletta person- och kontaktuppgifter med e-post-adress och telefonnummer, till alla som vill bli medlemmar.

## 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 på 1% av gällande prisbasbelopp tas ut av bostadsrättshavaren och ska betalas till föreningen. Pantsättningsavgiften tas ut per långgivare och tillfälle.

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

## 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 2,5% av gällande prisbasbelopp tas ut av köparen och ska betalas till bostadsrättsföreningen.

## Andrahandsuthyrning / Andrahandsupplåtelse\* av bostadsrätt

Du måste som medlem alltid ha styrelsens godkännande för uthyrning i andrahand, se även 47 § i föreningens stadgar. Förvaltaren hanterar alla ärenden gällande andrahandsuthyrning på uppdrag av styrelsen.

Uthyrning medges endast till privatperson, inte till företag. Lägenheter som ägs av *juridisk person* är befriade från andrahandsansökan **endast** om firmatecknare, barn till firmatecknare eller anställd i företaget, bor i lägenheten. Föreningen ska dock alltid förses med kontaktuppgifter till den som bor i lägenheten.

Ansökan med angivande av skäl ska i god tid innan önskad uthyrning lämnas till förvaltaren och ett av alla parter underskrivet hyresavtal ska bifogas. Ansökningsblankett finns på <https://massen.se>.

Du kan även kontakta Nabos avgifts- och hyresavdelning för att få hjälp. [avgifthyra@nabo.se](mailto:avgifthyra@nabo.se). Ansökan beviljas med högst ett (1) år och om behovet därefter kvarstår ska en ny ansökan lämnas.

**Hotelliknande korttidsuthyrning (som Airbnb m.fl.) är inte tillåten.** Den kortaste tiden för uthyrning är 3 månader.

### Om du får tillstånd att hyra ut, 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 exempelvis om sophantering, tvättstugor mm.)
- upprätta ett skriftligt kontrakt och försäkra dig om din besittningsrätt
- ditt namn är kvar på både namntavlan i entrén och på lägenhetsdörren.  
Hyresgästens namn kan sättas upp på en extra namnremsa på dörren, men inte i entrén.  
Hyresgästens post ska adresseras N.N. lgh(nummer eller medlemmens namn). Använd inte "c/o" eftersom posten då "eftersänder" din post till medlemmen ...

Registrering av hyresgästens telefonnummer i porttelefonen sker via kontakt med förvaltarens *felanmälan*.

**Ansökan** föreskrivs i bostadsrättslagen och behövs 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 medlem 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 brf Mässens stadgar 9 §). Styrelsen har beslutat att ta ut en avgift som f.n. är 350 kronor för varje månad som uthyrningen/upplåtelsen gäller. Denna avgift debiteras varje månad på ordinarie avgiftsavin.

### \* Andrahandsuthyrning/-upplåtelse eller inneboende

Begreppet inneboende används 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 självständigt, så blir det en andrahandsupplåtelse och tillstånd krävs. Ett exempel kan också vara att föräldrar äger lägenheten och låter ett barn disponera lägenheten 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. hotelliknande uthyrning) är inte tillåten.

Vill du veta mer så finns bra information på Hyresnämndens hemsida [www.hyresnamnden.se](http://www.hyresnamnden.se)

## **Andrahandsuthyrning utan tillstånd kan leda till uteslutning ur föreningen.**

### **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.

Hyresgästens post ska adresseras N.N. Igh ... (nummer eller medlemmens namn). Använd inte "c/o" eftersom posten då eftersänder till medlemmen.

### **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 förvaltarens avdelning för avgift o hyra. De 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 kan snabbt ockuperas 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 hänglås. Kontakta felanmälan ifall du hittar 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, pälsånger 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 läskpapper och suga åt sig fukt. Det är dessutom risk att hemförsäkringen inte gäller för sådana 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 lite större utrymmen.

Priserna varierar efter storlek och läge.

Önskar du hyra ett extraförråd kontaktar du förvaltarens felanmälan. Hyreskontrakt upprättas inte och uppsägning av X-förråd ska ske minst 6 veckor innan hyrestiden ska avslutas.

#### **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, som hanteras utav förvaltarens felanmälan, och eftersom ny dörr till både färg och form ska motsvara de gamla originaldörrarna ska av styrelsen rekommenderade leverantörer anlitas. Dörrleverantörer är PROLOC för dörrar i

portarna Skeppargatan 96-102 och SECOR för dörrar i alla övriga portar. Dessa två leverantörer har tagit fram specialmallar för Mässens dörrblad och dörrkarmar. 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**

Låssystemet för alla Mässen-fastigheters vinds- och källardörrar förnyades 2016 och varje lägenhet tilldelades 2 st nya säkerhetsnycklar med spärrad profil. Tappar ni nycklar ska skriftlig förlustanmälan skickas in till felanmälan. Ersättningsnyckel debiteras med 450:-/500:- kr/styck. Vid överlåtelse av lägenhet måste samtliga nycklar överlämnas till ny medlem.

### **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 Mässen-lägenhetsnumret och 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 förvaltarens felanmälan (max. 6 stycken per lägenhet) och dessa debiteras med 200 kronor/styck.

### **Balkonger**

Utanpåhängande blomlådor är förbjudna. Om du röker på balkongen, så visa hänsyn till dina grannar och tänk på att ha ett askfat tillhands. Släng inte ner fimpar på gatan eller gården. Grillning är inte tillåten i Mässen eftersom matos och lukt från olika bränslen är för påträngande och snabbt letar sig in genom grannarnas fönster.

Mässens fastigheter är Q-märkta: 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 det kan bildas istappar. 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 ersättningsskyldig 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 porslinssäkringar) är synligt placerade i lägenhetens elcentral. **OBS:** Automatsäkringar och jordfelsbrytare finns bakom en plåtlucka.



Varje medlem behöver teckna eget elabonnemang, anläggnings-id står på elcentralen i lägenheten.

### **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 elispis (en kombination av gashäll och elugn är också vanligt förekommande). Behörig hantverkare måste anlitas vid alla förändringar av gasinstallationen. För gasen har varje medlem sedan 1/1 2015 ett eget avtal med Stockholm Gas, kontakta dessa för att få en behörig hantverkare rekommenderad.

### **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 el-anslutning. Avloppsslangen måste installeras fast till golvbrunn.

### **TV och Bredband**

Föreningen har avtal med Com Hem. Avtalet är ett gruppavtal som omfattar TV och bredband till alla lägenheter och gäller t.o.m. 31 mars 2022. 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](http://www.comhem.com) eller via kundtjänst: telefon: 90 222 och e-post: [kundservice@comhem.se](mailto: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 fel på hissarna till felanmälan - men kolla först att det inte enbart handlar om en hissdörr/grind som inte är ordentligt stängd. Kalla endast i undantagsfall på jourtryckning eftersom du riskerar att behöva stå för kostnaderna (se sida 5).

Har du hantverkare i lägenheten kom då ihåg att påminna dem om att det rör sig i första hand om *personhissar* och om de används vid byggarbeten så ska de 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 96	Skeppargatan 96
Skeppargatan 98	Skeppargatan 96, 98, 100 och 102
Skeppargatan 79	Skeppargatan 75, 77 och 79
Skeppargatan 83	Skeppargatan 81 och 83
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: Vid bokad tid fungerar din tagg endast under exakt den bokade tiden** och du bör påbörja ditt pass inom 20 minuter efter tvättpassets 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. Lämna sedan maskinernas luckor och tvättmedelsfack öppna så att maskinerna kan torka även på insidan och det inte bildas mögel.

**Fel på maskiner** ska omgående anmälas till felanmälan (beskriv felet så tydligt som möjligt och likaså vilken maskin det handlar om). Räkna inte med att någon annan gör det. Lägg också ett meddelande på maskinen som är ur funktion.

Underhållskostnaderna för tvättstugorna är höga och kan begränsas om du

**inte** överbelastar maskinerna (pressa inte in mer tvätt än vad som får plats)

**inte** overdoserar tvättmedlet (vårt vatten är **mjukt**, se rek. dos på förpackningen)

**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 maskinerna 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 utomhus 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.

**Sparkcyklar** ska parkeras på allmän mark och på ett sätt att de inte blockerar entréer samt hindrar framkomst för gående och personer med barnvagn eller rullator.

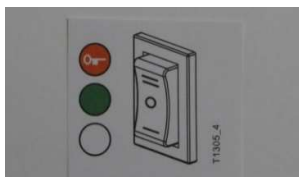
## Bensindrivna fordon / Parkering

Av brandsäkerhetsskäl är det 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. Under hösten 2019 har de flesta portar fått nya automatiska Tormax-dörröppnare/stängare.

**Om du behöver ställa upp porten** så använd inga tunga föremål eller kvastskäft mm för att tvinga upp dörren! Använd dörrautomatiken istället. På en av kortsidorna (oftast den främre, men den kan också sitta gömd på den bakre kortsidan) finns en vipp-knapp som fungerar som nedan:



På bilden är vippknappen i sitt mellersta (**gröna**) läge.

Om du öppnar dörren och sedan i öppet läge trycker ner knappen till **vitt** så förblir dörren öppen tills du åter vippar tillbaka till **grönt** läge.

Glöm inte det där sista annars stängs inte dörren ...

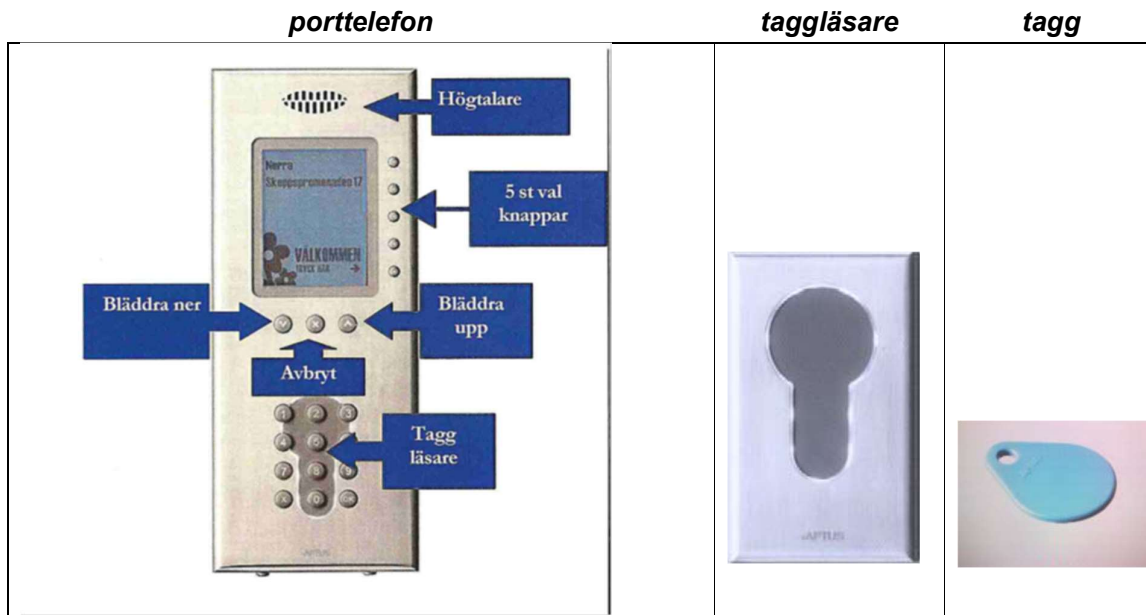
Anlitar du hantverkare, informera gärna också dem.

## 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 (uppge 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 # eller lägg på luren.

## 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 "Ljudstörningar" som anges på sida 16.

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 soprummet). 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, skator och måsar gärna 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 soprummet!).

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 och Bostadsrättstillägg

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 prisbasbelopp, 47.600 kr för 2021, 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” för alla lägenheter ingår i Mässens fastighetsförsäkring *BRF TRYGG* hos Folksam, som är Mässens nya försäkringbolag från april 2020 (se detaljerad information under fliken ”dokument” på hemsidan).

**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. Det är absolut förbjudet att ställa tillhörigheter på våningsplanen utanför lägenheten (gäller även dörmattor) eller i trapporna, och inte heller i vindsgångarna. Anta 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..

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 soprummet.

Behöver du information om sophantering i allmänhet kolla då gärna på

<https://www.stockholmvattenochavfall.se/avfall-och-atervinning>

Där finns även information om återvinningsstationer, återvinningscentraler och den ”mobila miljöstationen” som några gånger om året hämtar farligt avfall även i Mässens närområde.

### Soprum

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

Soprummet är en service till alla boende och det är mycket viktigt att alla också följer ordningsreglerna. Soprummet 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.

Soprummet töms tre gånger i veckan men det blir oftast överfullt. Tänk därför på hur du kastar ditt avfall. 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 ”sopor” och sunt förnuft säger nog att en medlem inte kan fylla flera behållare åt gången.

I soprummet 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 på Erik Dahlbergsgatan 47 och Östermalmsgatan 88 (bakom Östra Real).

Det finns också behållare för **batterier** (inga bilbatterier) och utbrända **glödlampor** i soprummet.

**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 soprummet är (gör du det, kostar det extra!):

- matavfall
- ”farligt avfall” (färg, sprayburkar, tändvätska, avfettningsmedel, bilbatterier, gastuber, toner m.m.) ska lämnas till den mobila miljöstationen vars **turlista** du hittar på <https://www.stockholmvattenochavfall.se/mobila?expand=ostermalm>
- 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)
- sanitetsporslin (handfat, toalettstol, badkar, duschkabin)
- 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 övriga medlemmar.

## Ombyggnad/renovering av lägenhet

Några viktiga punkter att beakta före en renovering är:

- Stäm av dina planer i god tid innan med förvaltaren eftersom du kan behöva tillstånd och lämna in certifikat.
- 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 jourtryckning det samma gäller för hissfel.
- 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 soprummet. Dessa 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](mailto:john@astadien.se)) och företagets webbplats är <https://astadien.se>.

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 vattenskadorna. Du får inte ansluta fläkt i kök eller badrum till husets ventilationskanaler och inte heller omlacera 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](http://www.gvk.se) alternativt Byggkeramikrådet [www.bkr.se](http://www.bkr.se). VVS arbeten ska utföras av certifierade hantverkare med rätt behörighet för området, [www.sakervatten.se](http://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 **duschkunstycken** 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 borrhåll 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 alla 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 golvlistor, lägenhetsdörrar, dörrkarmar m.m.



**Byggsopor** som din renovering producerar får inte ställas upp i trapphuset eller på föreningens mark och de får inte heller lämnas i föreningens soprum!. 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 vid Roslagstull, på Lidingö/Stockby (där Stockholmare kan behöva betala en avgift) i Bromma och i Östberga.

**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 på <https://www.byggsack.se/tillstand>.

**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:

<b>Teknisk Förvaltare:</b>	Telefon:	010-288 00 26
	E-post:	<a href="mailto:info@nabo.se">info@nabo.se</a>
<b>Ekonomisk Förvaltare:</b>	Telefon:	010-288 00 27 kl. 09.00 – 11.30
	E-post:	<a href="mailto:avgifthyra@nabo.se">avgifthyra@nabo.se</a>
	Postadress:	Hornsgatan 15, 118 46 Stockholm
<b>Felanmälan:</b>	Telefon:	010-288 00 26
	Helgfria vardagar	kl. 07.00 – 16.00
	E-post:	<a href="mailto:felanmalan@nabo.se">felanmalan@nabo.se</a>
	Hemsida:	<a href="http://www.nabo.se">www.nabo.se</a>

**Fel av akut karaktär** se sida 5

**Brf Mässen i Stockholm**

[www.massen.se](http://www.massen.se)



Förvaltare:  
**Nabo AB**  
Stockholm  
[www.nabo.se](http://www.nabo.se)