



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 på 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 oss.

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

Styrelsen i juni 2025
styrelsen.massen@gmail.com

Innehållsförteckning / sökord:

	Sida		Sida
Andrahandsupplåtelse	6	Kök- och våtutrymmen	14-15
Autogiro	4	Köksventilation	8,16
Avgift till föreningen	4	Lj dstörningar	14,15,16
Balkonger	8	Låssystemet	11
Barnvagnar	11	Lägenhetsdörr	7
Batterier	13	Lägenhetsnummer	4
Bensindrivna fordon	11	Markiser	8
Blandare och kranar	15	Matavfall	13
Blomlådor på balkonger	8	Medlemskap	5
Bostadsrättsföreningen	1,3,16	Motorcykel, moped	11
Bostadsrättstillägg (försäkring)	12	Mässen, Fastighetsnummer	16
Botrivsel	12	Namnregler	7
Brandsäkerhet	12	Namnskylt på lägenhetsdörren	7
Bredband o TV	9	Namntavlor i entrén	7
Byggbuller	15-16	Narkotikaklassade produkter	12
Byggherrens ansvar	14-16	Nedsmutsning	16
Byggsopor	14,16	Nycklar & Taggar	8
Byggsäckar	16	Ohyra	10
ComHem / Tele2	9	Ombyggnad	14-16
Cyklar / cykelparkering	11	Pantförskrivning	5
Dammspridning	16	Parabolantenn	9
Diskmaskin	9	Parkering: bil, motorcykel, moped	11
Djur, rara o mindre rara	10	Partytält o liknande	12
Dörmattor	12	Porttelefon	11
Dörröppnare	11	Q-märkt	1
E-faktura / E-avi	4	Renovering	14-16
Elförsörjning	8	Returrundan	13
Entréportar	11	Råttor	10
Farligt avfall	13	Rökning	8,12
Fastighetsskötsel	4-5	Snöskottning / balkong	8
Felanmälan	4-5	Sopnedkast	13
Fimpar	8,12	Sopor	13
Fläkt	8	Soprum	13
Funkis	7	Sparkcyklar	11
Fågelmatning	10	Spisar	9
Förråd	7	Stadgar	3
Förvaltare/Förvaltning	4	Styrelsen	3
Gas	9+14	Städning	10,16
Gemensamma utrymmen	10	Störningar	12,15
Glödlampor	13	Säkerhet	12
Golvvärme/handdukstork	9,15	Säkerhetsdörr	7
Grillning	8	Taggar & Nycklar	8
Handdukstork/golvvärme	9,15	Transporter till fastigheterna	16
Hemförsäkring	12	Trädgården	12
Hissar	5,9,15	TV o. bredband	9
Hundar	12	Tvättmaskin, egen	9
Hänsyn	8,12,14	Tvättstugor	10
Inre fond	7	Valberedningen	3
Jourtjänster	5	Ventilation	8
Kaniner	10	Årsstämman	3
Kartonger	13	Återvinningsstationer	13
Kattsand	13	Överlåtelse o. Överlåtelsesyn	5
Källar- och Vindsförråd	7		

Föreningen och styrningen av verksamheten



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

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

Årsstämman

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

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

Styrelsen

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

Styrelsen har formulerat följande vision:

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

Valberedningen

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

Förvaltning

Med tanke på att Mässen är en stor förening anlitar vi externa förvaltningsföretag som ska sköta det löpande arbetet, genomföra beslut fattade av stämman och styrelsen samt vara våra professionella rådgivare.

Bostadsrättsföreningen Mässen i Stockholm förvaltas av **Simpleko** som svarar för den **ekonomiska förvaltningen**, vilket innebär att de bl.a. handlägger,

- Medlemskap
- Överlåtelser
- Pantförskrivningar
- Andrahandsuthyrningar
- Bokföring

Kontakt

- info@simpleko.se
- 018 - 66 01 60 vardagar kl 09.00-12.00, 13.00-15.00
- <https://www.simpleko.se/kontakt>
- Hämta ny avi och ändra aviseringssätt själv direkt i Portalen.
För övriga medlems- och hyresfrågor lägg ett ärende.
Logga in med bank-id i **Portalen**.
Saknar du bank-id, logga in på **[portalen/avisering](#)** med uppgifterna på avin.

Bostadsrättsföreningen Mässen i Stockholm förvaltas också av **Spetsudden** som svarar för den **tekniska förvaltningen**, vilket innebär bl.a. handläggning av,

- Felanmälan
- Fastighetsskötsel
- Städning
- Nyckeltaggar
- Porttelefoni
- Skador
- Reparationer och underhåll

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

Avgift till föreningen

Årsavgiften fastställs av Styrelsens årligen vid dess budgetmöte och den ska täcka föreningens löpande utgifter och långsiktigt underhållsbehov.

Avgiften betalas månadsvis i förskott och den ska finnas på föreningens konto senast den sista bankdagen i månaden före den månad betalningen avser.

Du kan välja att få din avgiftsavi på flera olika sätt

- Kivra (har du den digitala brevlådan Kivra aktiverat, så går dina avier automatisk dit)
- E-faktura
- Pappersavi som brev
- E-post

Önskar du betala per e-faktura eller autogiro så gör du detta lätt via din Internetbank.

- För anmälan till **e-faktura** är söknamnet föreningens namn
- För anmälan till **autogiro** är söknamnet föreningens namn.

Ange ditt kundnummer som betalarnummer i din bank (kundnumret finns på din avi).

Fastighetsskötsel

Tekniska förvaltarens tekniker ansvarar för fastighetsunderhåll och reparationer bl.a. gällande

- Belysning i allmänna utrymmen tex trapp- och gårdsbelysning
- Funktion på portar och dörrar (förutom medlemmars lägenhetsdörrar)
- Utrustningen i tvättstugorna
- Ordning och reda

Jourttjänster

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 jourttjänster beställas på jourtelefon 08-18 70 00.

Vid brand: ring 112!

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 utlöst. (Jordfelsbrytaren sitter i de flesta lägenheters elcentraler bakom en plåtlucka.)

Kostnaden för en jourutryckning är cirka 4.500 kronor.

En onödig utryckning debiteras anmälaren.

Exempel då jourutryckning inte kan anses nödvändig är::

- glömma tvätt i tvättstugan,
- 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 kontoriserar. Juridisk person godkänns sedan 2014 inte som ny medlem (undantag gäller för kommun och region 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 Simpleko (se sid 4) och överlåtelseavtalet ska innehålla kompletta person- och kontaktuppgifter med e-post-adress och telefonnummer, till alla som vill bli medlemmar (dessa uppgifter hanteras av både förvaltare och styrelse enligt GDPR).

Pantförskrivning av bostadsrätt

Om du vill belåna din bostadsrätt, så ska du först kontakta din bank. De sänder sedan handlingarna direkt till Simpleko. En pantsättningsavgift på 1% av gällande prisbasbelopp tas ut av bostadsrättshavaren och ska betalas till föreningen. Pantsättningsavgiften tas ut per långivare och tillfälle. Observera att det inte finns något centralt register över belånade bostadsrätter. Registrering sker hos respektive bostadsrättsförening (förvaltare eller styrelse).

Överlåtelse av bostadsrätt & Överlåtelsesyn

En överlåtelse måste vara skriftlig och anmäls till Simpleko. 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 Simpleko detta registrerat. En överlåtelseavgift på 2,5% av gällande prisbasbelopp (58 800:- för år 2025) tas ut av köparen och ska betalas till bostadsrättsföreningen.

Alla lägenheter som överläts måste beställa en **överlåtelsesyn** av tekniske förvaltaren, föreningen betalar denna. För att boka tid kontakta Spetsudden 08-22 04 44 eller felanmalan@spetsudden.se.

Andrahandsuthyrning / Andrahandsupplåtelse* av bostadsrätt

Du måste som medlem alltid ha styrelsens godkännande för att upplåta din bostadsrätt i andrahand, se även 49 § i föreningens stadgar. Ekonomisk förvaltare hanterar alla ärenden gällande andrahandsupplåtelse på uppdrag av styrelsen. Uthyrning medges endast till privatperson, inte till företag. Lägenheter som ägs av *juridisk person* är befriade från andrahandsansökan endast om firma-tecknare, 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 Simpleko och ett av alla parter underskrivet hyresavtal ska bifogas.

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" all post till medlemmens temporära adress.

Registrering av hyresgästens telefon i porttelefonen sker via kontakt med teknisk 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. Som ägare av bostadsrätten är det alltid du som är 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 §) har föreningen rätt att ta ut en avgift som får vara max. 10% av ett prisbasbelopp per år. Avgiften tas ut månadsvis och debiteras 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 och annan hotelliknande uthyrning, är inte tillåten.

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. Alla lägenhetsdörrar ska vara märkta med medlems namn.

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. + lgh-nummer eller medlemmens namn.

Använd inte "c/o" eftersom posten då eftersänder till medlemmens temporära adress.

Om din lägenhet

Inre fond

Det sker ingen ny avsättning till fonden då denna försvann i samband med att brf Mässen 1996 lämnade HSB och antog nya stadgar. Medel som möjligen finns kvar i fonden kan användas till att underhålla bostaden och summan som finns kvar för just din lägenhet anges varje månad på avgiftsavin. Om du vill ansöka om ersättning ur inre fonden, kontakta Simpleko genom att lägga ett "Ärende" i portalen.

Källar- och vindsförråd

Till varje lägenhet hör **ett** vinds- eller källarförråd, ett s.k. **lägenhetsförråd**. Förrådet är märkt med lägenhetsnumret. Se alltid till att ditt lägenhetsförråd är låst eftersom olåst förråd snabbt kan ockuperas av andra. Olåst eller uppbrutet förråd som uppmärksammas av förvaltaren förses med föreningens hänglås. Kontakta felanmälan ifall du hittar ett främmande hänglås på ditt förråd så kommer vi och låser upp. Kom ihåg att förvara textilier mm i väl tillslutna plastpåsar eller liknande då det i gamla fastigheter alltid finns risk för mal, pälsänger eller annan ohyra.

Mässens källare har betonggolv utan fuktspärr. Ni som har förråd i källaren ska därför inte ställa kartonger o liknande direkt på betonggolvet eftersom de kan fungera som läskapper och suga åt sig fukt. Det är 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 kontakta felanmälan.

Lägenhetsdörr

Du behöver inte själv märka din lägenhetsdörr, tekniske förvaltaren gör det. Om du vill skaffa egen namnskylt respektera föreningens namnregler och tänk på att **Funkis-stilen** kännetecknas av stål, dvs använd inga mässingfärgade skyltar.

Byte till **säkerhetsdörr** kräver styrelsens tillstånd, som hanteras av tekniske 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 i gott skick) 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 500:- kr/styck. Vid överlåtelse av lägenhet måste samtliga nycklar överlämnas till ny medlem.

Taggar

Entréportarna öppnas med s.k. taggar/nyckelbrickor, det gäller också tillhörande gårdsingång samt tvättstugan, som din port har tillgång till. Om du tappar en tagg, anmäl detta omgående till tekniske förvaltarens 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 tekniske förvaltarens felanmälan (max. 6 stycken per lägenhet) och dessa debiteras med 250 kr/st inkl. moms.

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 i lägenheterna genom fönster och tilluftsventiler under fönstren.

Har du **belysning på balkongräcket** så ska den släckas kl 23.00.

Mässens fastigheter är Q-märkta: dvs. du får inte installera 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/något 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. Varken föreningen eller företaget som sköter takskottningen ansvarar för balkongmöbler eller annat som kan skadas när is och snö behöver skottas ned från yttertaken.

Markiser

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

Ta kontakt med tekniske förvaltarens felanmälan innan du köper markis.

Ventilation

Fläkt får inte anslutas till frånluftskanalerna, dvs. till fastighetens ventilationssystem som normalt finns i kök och badrum.

EI

Medlem behöver själv teckna eget el-abonnemang för sin Mässen-lägenhet. Anläggnings-id finns angiven på lägenhetens egen elcentral.

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

OBS: Automatsäkringar och jordfelsbrytare finns bakom en plåtlucka överst på själva elcentralen.

Gas och Spisar

Fram till el-uppgraderingen (2014) har gasspis varit standard i alla lägenheter, men nu bestämmer du själv om du vill ha gasspis eller elspis (en kombination av gashäll och elugn är också möjligt). Behörig hantverkare måste anlitas vid alla förändringar av gasinstallationen. Sedan 2015 har varje medlem ett eget avtal med Stockholm Gas, kontakta dessa för att få en behörig hantverkare rekommenderad.

Diskmaskin

Om du har diskmaskin ska den ha fast och professionell utförd anslutning till både vatten- och avloppsledning enligt [Säker Vattens](#) föreskrifter. Utöver det är det obligatoriskt att den är placerad på droppskydd/skvallermatta .

Golvvärme/Handdukstork

Gällande golvvärme i bad/dusch så får den inte anslutas till fastighetens VVC system. I Mässen är det alltså elektrisk golvvärme som gäller. Handdukstork får (om möjligt) 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 golvrinn.

TV och Bredband

Föreningens avtal med ComHem har övertagits av **Tele2**. Avtalet är ett gruppavtal som omfattar TV och bredband till alla lägenheter. Abonnemanget på TV och bredband är obligatoriskt för föreningens medlemmar och kostar 100 kronor per månad och lägenhet, och den kostnaden debiteras tillsammans med månadsavgiften för lägenheten.

TV-utbudet varierar efterhand och Tele2 kan informera om aktuellt utbud. Ytterligare kanaler (via digitalbox) kan beställas från Tele2.

Bredbandstjänsten i Mässen är "Bredband 100 (100/10 MB/s)". Högre hastighet kan erhållas mot köp av tilläggstjänst.

Aktuellt utbud på Tele2's TV och bredband samt priser finns på

<https://www.tele2.se/kundservice/kontakt> eller via kundtjänstens telefon: 90 222.

OBS: ComHem/Tele2's vägguttag får endast hanteras av Tele2's tekniker!

Parabolantenn

Det är inte tillåtet att montera en egen parabolantenn.

Gemensamma utrymmen

Hissar

Hissarna i vår förening är flitigt använda. Underhållskostnaderna för dem är höga. Just nu pågår renovering/förnyelse av hissmaskiner och hisskorgar. Var rädda om de nya hissarna, skydda dem vid annat än persontransport och tänk alltid på att stänga hissgrinden och hissdörren så tyst som möjligt. 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 jourutryckning eftersom du riskerar att få stå för kostnaderna (se sid 5).

Har du hantverkare i lägenheten kom då ihåg att påminna dem om att det i första hand rör sig om *personhissar* och om hissarna används vid byggarbeten så ska golv och väggar kläs med skyddspapp och de får inte överbelastas. Se även rubriken "Ombyggnad/reparation".

Tvättstugor

Det finns flera tvättstugor inom föreningen. Var du kan 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 bokat klockslag annars raderas bokningen!

Städning: Efter avslutat tvättpass ska du städa tvättstugan. Maskiner och golv ska rengöras ordentligt. Det är viktigt att alla filter i torktumlare och torkskåp rengörs efter varje användning. Detta görs lättast med en lätt fuktad trasa. Lämna sedan alla maskinernas luckor, dörrar 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 den 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** eftersom det lockar **råttor** till området. – Läger du märke till **råttor** i eller kring husen, ta kontakt med tekniske förvaltarens 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 eller på anvisad plats i cykelrum. **Sparkcyklar** ska parkeras på av kommunen anvisad plats på allmän mark och på ett sätt så de inte blockerar entréer samt hindrar framkomlighet på trottoaren för gående och personer med barnvagn eller rullator.

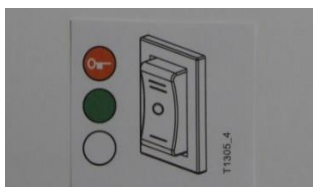
Bensindrivna fordon / Parkering

Av brandsäkerhetsskäl är det absolut förbjudet att ställa **motorcyklar, mopeder eller batteridrivna sparkcyklar** 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 alltid att fungera som den ska.

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 (OBS inte till "rött"!)

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

Anlitar du hantverkare, informera även 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 (olika färger 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 stycken per lägenhet) kan beställas hos förvaltaren för 250 kr inkl. moms/styck.

Porttelefonen är ansluten till telefonsystemet. Teknisk 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. 23.00 och 07.00** ska det vara så pass tyst att din granne kan sova. Det betyder också att du efter 23.00 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 15. För bästa botrivsel bör du helt enkelt visa allmän hänsyn både inom- och utomhus.

Rökning

Styrelsens ambition är att på sikt göra Brf Mässen till rökfri förening! Rökning är förbjuden i alla föreningens allmänna utrymmen (entréer, hissar, trapphus, tvättstugor, i källare och på vinden samt i 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**.

Ifall medlem besväras av röklukt från **narkotikaklassade produkter** är styrelsens rekommendation att omedelbart tillkalla polisen.

Föreningens trädgårdsmark

Har du haft picknick på gården 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 gräsytor som rastgård.

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

Blommorna som finns i Mässens rabatter är planterade för att så många medlemmar som möjligt kan se och glädja sig åt dem. Självplock ingår inte.

Partytält är inte tillåtet.

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 (58.800 kr för 2025), 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 hos Folksam, som är Mässens försäkringsbolag (se detaljerad information på hemsidan under fliken "dokument").

Alla bostadsrättshavare ska 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

Behöver du information om sophantering i allmänhet kolla då gärna på www.svoa.se. Där finns även information om återvinningsstationer, återvinningscentraler och den mobila miljöstationen "[Returrundan](#)". Där kan du också boka påminnelse för *Returrundans* tider och hämtningsplatser.

Matavfall

Sedan början av året måste även alla boende i Mässen separera sitt matavfall!

Startkit från *Stockholm Vatten och Avfall* har delats ut och du som inte hämtat ut ännu, kontakta [styrelsen](#) nu. De gröna specialpåsarna med matavfallet får också slängas i sopnedkastet.

Sopnedkast

är kopplade till en sopsugsanläggning. Det innebär att endast hushållsavfall och matavfallet, i de därför avsedda gröna påsarna, får kastas i sopnedkastet. Soporna ska vara paketerade och påsarna väl tillslutna och inte större än att de lätt går att få in i öppningen på sopnedkastet! Använd inga papperskassar som sopförpackning, de går inte att stänga till tillräckligt bra. Inga skrymmande, hårda eller tunga föremål får slängas. Med det avses bl.a. tidningsbuntar, pizza- och andra kartonger, glas, metall och liknande. Exempelvis hör inte heller **kattsand hemma i sopnedkastet**.

Det nämnda kan förorsaka stopp i nedkastet och/eller i anläggningens rörsystem, som inte bara kan kosta timmars arbete att rensa utan också stora summor.

Skrymmande hushållssopor placeras i soprummet.

Soprum

Eftersom föreningen har ett känsligt sopsystem har vi kvar ett soprum. Detta betjänar alla 642 lägenheter och är främst avsett för hushållssopor 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 än så länge öppet mellan 07.00 - 21.00. Du öppnar med samma tagg som öppnar din entréport.

Soprummet töms tre gånger i veckan men blir oftast överfullt. Tänk därför på hur du kastar ditt avfall. Då sparar du pengar för föreningen och därmed också för dig själv. **Kartonger** ska du vika till ett platt paket och ställa dem lodrätt i kärnen för att spara plats. Det finns 7 behållare för "sopor" och sunt förnuft säger att en medlem inte kan fylla flera behållare åt gången.

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

I soprummet finns också 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).

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** (vilket innebär att exvis. pizzakartonger ska vara tömda på överbliven pizza ...)
- **"farligt avfall"** (färg, sprayburkar, tändvätska, avfettningsmedel, bilbatterier, gastuber, toner, nagellack mm) ska lämnas till "[Returrundan](#)" vars **turlista** du har länk till ovan.
- tunga möbler som inte ryms i kärnen, **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, då 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 övriga medlemmar.

Ombyggnad/renovering av lägenhet

Några viktiga punkter att beakta före en renovering är:

- Stäm av dina planer i god tid innan med tekniske förvaltaren eftersom du kan behöva tillstånd och lämna in hantverkares certifikat.
- Sätter du i gång ett bygge utan tillstånd kan bygget stoppas.
- Kontrollera att alla dina hantverkare är väl bevandrade inom gällande svenska branschregler såsom BBR (Boverkets Byggregler) och Hus AMA (Svensk Byggtjänst publikationer som bygger på BBR) och andra tillämpliga branschregler. Skulle det krävas en besiktning, 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, entré och på våningsplan.
- Var rädd om hissen. Den är främst avsedd för persontransport och inför byggtransporter bör dess golv och väggar skyddas.
- Leder ditt bygge till elavbrott för en hel stigare får du stå för kostnaderna för jourutryckning, det samma gäller för hissfel.
- **Kabel-TV- och bredbandsuttaget får endast tekniker från Tele2 befatta sig** med annars är det risk för avbrott som inte bara drabbar dig utan många grannar. Återställningskostnader faktureras vidare till dig som byggherre.
- 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 (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 tekniske förvaltaren. Din ansökan skickar du till info@spetsudden.se eller laddar upp i förvaltarens portal <https://spetsudden.se/kontakt/>

Byggherrens ansvar (Beställare = byggherre)

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

Många vill bygga om sina bostadsrätter och då framför allt **kök och våtutrymmen**. Många bygger i egen regi med eget arbete, vänner eller inhyrda hantverkare med eller utan dokumenterad kompetens. Grundregeln i detta är att bostadsrättsinnehavaren är ansvarig för sin bostadsrätt. En felaktigt utförd åtgärd kan kosta bostadsrättsinnehavaren stora pengar.

Det är inte tillåtet att flytta kök eller våtrum. Detta för att det kan ge upphov till ljudstörning till dina grannar och det påverkar även ventilationen samt ökar risken för vattenskador. Du får inte ansluta fläkt i kök eller badrum till husets ventilationskanaler och inte heller omplacera diskbänk/handfat på ett sätt som försvårar möjligheten till underhåll som stamspolning. Alla avlopp och golvbrunnar ska vara lätta att komma åt.

Endast auktoriserade hantverkare får utföra arbete med gasledningen till köksspisen.

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 alternativt Byggkeramikrådet www.bkr.se. VVS arbeten ska utföras av certifierade hantverkare med rätt behörighet för området, www.sakervatten.se. Certifikat utfärdat av Branschkeramikrådet, Säker Vatten, GVK etc. ska skickas till tekniske

förvaltaren för godkännande innan arbetet påbörjas. **Observera** att det är den/de hantverkare som utför arbetet med badrummet, som 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 flerbildshus. Det finns blandare avsedda för egna hem som kan släppa igenom varmvatten i kallvatten och tvärtom då trycket i ett flerbildshus 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 **duskmunstycken** måste klara av befintligt tryck. Munstycken av större modell (tallriksmodell) är ofta inte att rekommendera i flerbildshus 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 ! Vi har också rörelsehindrade medlemmar och boende där hissen utgör enda möjligheten att ta sig in eller ut från fastigheten. Hissen får inte överbelastas och vid transport av byggmaterial och verktyg 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.

Ljustörningar: Din lägenhet ligger i lyhörda fastigheter 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 högljudda. Tänk på när du borrar i betongväggar att inte använda hobbymaskiner utan använd professionella maskiner med slagfunktion.

Borttagning av kakel, strippning av mattor, slipning av parkettgolv, bilning i betong ger kraftiga ljudstörningar. Det är oerhört viktigt att dessa arbeten inte bedrivs utanför de tider som är fastställda. Lägg upp arbetet så att ljudstörningar begränsas så långt det är möjligt. Renovering eller reparationsarbeten med borrande och hamrande eller andra störande ljud är endast tillåtna på följande tider:

Vardagar: kl. 08.00-16.00

Lördagar: kl. 11.00-15.00

Söndagar och 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 Stockholmarna kan behöva betala en avgift) i Bromma och i Östberga.

Byggsäckar får inte ställas upp på föreningens mark. Vill du ställa upp byggsäckar eller containrar på kommunens mark (trottoarer och Skeppargatans mittremsa) ska du i god tid ansöka om tillstånd på <https://www.byggsack.se/tillstand>. Byggsäckar får dock aldrig hindra framkomligheten för fotgängare med eller utan barnvagn/rullator.

Transporter / Parkering: 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 eller parkera på föreningens gårdar.



Mässen Fastighetsnumrering:

Mässen 7	Skeppargatan 96 & 98
Mässen 8	Skeppargatan 100 & 102
Mässen 9	Skeppargatan 79, 81 & 83
Mässen 10	Skeppargatan 75 & 77
Mässen 11	Erik Dahlbergsgatan 35 A & B
Mässen 12	Erik Dahlbergsgatan 29 A & B
Mässen 13	Erik Dahlbergsgatan 27 & Strindbergsgatan 37



Brf Mässen i Stockholm

Brf Mässen i Stockholm

Postadress: Skeppargatan 96-98
115 30 STOCKHOLM

www.massen.se