

# ***Välkommen till HSB Brf Staren som bostadsrättsinnehavare***



Bostadsrättsföreningen Staren är en HSB-förening.

Föreningen är belägen i stadsdelen Mariedal - ett stenkast från affärscentrat - med adresser på Vargvägen 169 - 183. Den består av 148 lägenheter i tvåvåningshus och alla har egen ingång.

## Teknisk förvaltning: HSB

Fel som rör din lägenhet eller området. **Kontrollera** alltid med HSB att felet ingår i föreningens ansvar. Om det inte gör det så får du betala för utfört arbete.

Kontorstid: 7.00 - -16.00

Service- och felanmälan: tfn: 010-303 20 00

Felanmälan via hemsida: <https://www.hsb.se/norr/kontakt/felanmalan/>

Vaktmästaren eller någon annan åtgärdar sedan felet.

**OBS! Alla brådskande problem som t ex vattenläckage, stopp i avlopp eller strömlöshet ska felanmälas via telefon.**

### Felanmälan tvättstuga

Fel som rör maskiner i tvättstuga anmäler du till vicevärden som kontaktar leverantören. Beskriv felet på en lapp och fäst på maskinen.

### Felanmälan TV och internet

Fel som rör TV eller internetanslutning ring Telia: 020-20 20 70

## Ekonomisk förvaltning HSB

Kontorstid: 08.00 - - 11.30, 12.30 - - 16.00

Kund- och medlemsärenden, fakturafrågor tfn: 010-303 20 00

Ärenden via hemsida: <https://www.hsb.se/norr/kontakt/kundsupport/>

## Föreningen

Information om föreningen finns på brf Starens hemsida: <http://www.staren.nu>

## Expedition/Vicevärd

Expedition finns i servicehuset, hus 175 och är öppen helgfria måndagar kl. 18:00 - 19:00.

**Jerker Thorpsten** är vicevärd i vår bostadsrättsförening.

Där får du svar på frågor som rör ditt boende, t ex:

- hyra en plats för ditt motorfordon (vilket är obligatoriskt)
- boka kort för snabbbladdning av elbil
- köpa filter till vädringsfönstren
- hantera tagg till föreningens digitala bokningssystem
- anmälan till odlingslott

Kontaktuppgifter till vicevärden:

Telefon: 090 – 205 75 75

Mail: [vicevard180@gmail.com](mailto:vicevard180@gmail.com)

Det går också att lämna meddelande till vicevärd och styrelse i postlådan bredvid bokningstavlan i tvättstugan. Tänk på att ange namn, adress, och telefonnummer eller mailadress så att det är möjligt att svara dig.

## Styrelsen 2023 - 2024

Uppdrag	Namn	Adress	Telefon
Ordförande	Solveig Karström	180 D	070-654 83 34
Vice ordförande	Marianne Nyman	169 B	070-621 46 34
Sekreterare	Kerstin Boström	183 C	070-388 59 11
Ledamot	Kristofer Olofsson	183 B	070-208 96 83
Ledamot	Samuel Ericson	178 G	073-370 38 00
Ledamot	Mattias Månsson	HSB-repr	-
Suppleant	Hans Blomström	176 F	076-823 54 00
Adjungerad i styrelsen vicevärd	Jerker Thorpsten	180 B	070-277 07 07

### Revisor

Lars Sundström

### Suppleant

John-Ivar Nordin

172 C

Revisorns uppdrag är att granska styrelsen tillsammans med en auktoriserad extern revisor.

## Valberedning

Margareta Fredriksson	172 J	(sammankallande)
Agneta Wikberg	178 M	
Ola Sundman	174 J	

Valberedningens uppdrag är att föreslå styrelseledamöter, suppleanter, revisorer och övriga förtroendevalda till årsstämman. De ska också föreslå arvoden och övriga ersättningar till dessa.

## Arbetsgrupper 2023 - 2024

### Fritidskommitté

Lena Josefsson	171 G	(sammankallande)
Marianne Nyman	169 B	
Margareta Fredriksson	172 J	
Helen Degerfeldt	169 D	

Fritidsgruppen brukar ordna träffar i Föreningsgården:

- Soppmiddag i februari
- Varmkorv och fika vid vår- och höststädning
- Julgröt i december
- Fika vid medlemsmöten
- Sillmiddag i september

### Stugvärdar

Agneta Wikberg	178 M	070-647 33 86
Annarella Sergel	172H	070-623 53 21

Om du vill hyra storstuga och/eller något av uthyrningsrummen bokar du dessa i bokningstavlan i tvättstugan eller tillhörande mobilapp eller web. Fr o m 2024-09-01 till dess att garageprojektet är klart har PEAB hyrt storstugan under ca 2 år och det är bara styrelsen, fritidsgruppen och boulegruppen som kan boka den.

Nyckel hämtar du sedan hos någon av stugvärdarna 1 - 2 dagar innan. Betalning sker via tillägg till din månadskostnad. Läs mer på vår hemsida, [www.staren.nu](http://www.staren.nu).

### IT-grupp

Kerstin Boström (sammankallande)	183 C	070-388 59 11	IT-frågor
Marianne Nyman	169 B	070-621 46 34	Hemsidan

## Utemiljön

Utemiljögruppen föreslår åtgärder för den gemensamma utemiljön på kort och lång sikt. Gruppen är för närvarande vilande.

Det finns odlingslotter för privat odling på området. Det är gratis. Kontakta vicevärden för att anmäla intresse.

## Vad är en bostadsrätt?

- Bostadsrätt är en i tiden obegränsad rätt att nyttja en bostadsrättslägenhet.
- Själva huset ägs av en bostadsrättsförening som upplåter nyttjanderätten till lägenheten till dem som är medlemmar i föreningen (bostadsrättsinnehavaren).
- Bostadsrättsinnehavaren blir genom sitt medlemskap i föreningen indirekt delägare till fastigheten.
- Bostadsrättsinnehavaren har såsom föreningsmedlem stora möjligheter att påverka förvaltningen av husen och kan i stort sett fritt bestämma över inredning och standard i lägenheten.
- Till skillnad från vad som gäller vid hyra svarar en bostadsrättsinnehavare själv för underhållet av sin lägenhet. Han/hon har också del i föreningens ekonomi avseende underhåll av fastigheten.

## Andrahandsuthyrning

En bostadsrättslägenhet kan hyras ut av bostadsrättsinnehavaren 1 år i taget, max 2 år om inte särskilda skäl föreligger, därefter 6 månader i taget. Styrelsen skall dock lämna sitt samtycke **innan** uthyrning eller förlängning kan ske. Det finns blanketter för ansökan om andrahandsuthyrning hos HSB.

Enligt föreningens policy beviljas andrahandsuthyrning vid följande tillfällen:

- Provsammanboende
- Studier på annan ort
- Arbete på annan ort

**OBS!** Om du inte delger styrelsen kan du förlora besittningsrätten till din bostadsrätt.

## Tillsammans skapar vi trivsel och visar hänsyn

Normalt skall "frid råda" både inomhus och utomhus mellan kl. 22.00 – 07.00.

Då det gäller renoveringsarbeten gäller samma tider men tänk på att borra och spika under dagtid om möjligt eftersom vi har betongväggar.

Ansvaret som respektive bostadsrättsinnehavare har vad avser inre underhåll styrs av §36 i föreningens stadgar.

### **Nycklar till lägenheterna**

Vid behov av extranycklar till lägenheterna ska kontrakt samt legitimation visas upp för företaget Bygg och Beslag. Nyckelsystemet är KABA, vilket är ett mönsterskyddat låsämne. Vid avflyttning skall antal nycklar redovisas. Om alla nycklar inte kan redovisas skall den boende betala för ny cylinder till lägenhet samt förråd i förekommande fall.

### **EI**

En schablonavgift betalas i samband med månadsavgiften. Det som under- eller överstiger vid slutavräkning kommer på marsavgiften. Elmätare för kontroll av hushållsel samt motorvärmare och garage finns att låna hos vicevärden.

### **Digitalt bokningssystem**

Via föreningens bokningstavla som finns i tvättstugan kan man boka tvättstuga, bastu, motionsrum, uthyrningsrum eller föreningslokal med hjälp av en tagg. Det går även boka via mobilapp eller web. Mer info finns i tvättstugan.

Till varje lägenhet hör en tagg som återlämnas till vicevärd vid flytt. Borttappad eller ej återlämnad tagg debiteras boende 250 kr.

### **Tvättstuga**

Det finns 3 tvättstugor i servicehuset Vargvägen 175, varav en grovtvätt. Tvättstuga bokas via föreningens bokningssystem. Bokningstavlan är belägen i tvättstugan. Det går att boka via mobilapp och/eller web. Det går att boka en tvättstuga i taget.

### **Rabatter vid entréer**

Föreningen har planterat buskar vid entréerna. Där det fortfarande är blomrabatt, ansvarar boende för att det underhålls. När det inte längre finns intresse att sköta rabatten, planterar föreningen buskar i stället och sköter underhåll av dessa.

### **Husdjur**

Hundar och katter får ej springa lösa. Det är dyrt att byta sand i lekparkerna p g a lösspringande husdjur samt att det är en sanitär olägenhet. Avföring sprider smitta till barnen.

Det är inte heller tillåtet att ha husdjur i gemensamma lokaler.

## Snöröjning

Brf Staren anlitar för närvarande Grus & Schakt för snöröjning och sandning på föreningens mark.

## Stadgar

Om du flyttar lämnar du stadgar och annan info som rör lägenheten till den nya ägaren. Stadgar finns på [www.staren.nu](http://www.staren.nu).

## Årsstämma

Föreningens ordinarie årliga stämma hålls normalt under maj månad. Motioner ska vara inlämnade senast 28 februari respektive år. De lämnas i styrelsens brevlåda i tvättstugan. OBS; skriv namn och adress på motionen!

## Föreningsgården

Vår föreningsgård har en samlingslokal med fullt utrustat kök och plats för ca 40 personer, 2 övernattningsrum, pingisrum och hobbylokal/vallabod.

Om du vill hyra samlingslokal och/eller uthyrningsrum, bokar du detta via bokningstavlan i tvättstugan eller tillhörande mobilapp eller web. Du hämtar sen en nyckel i anslutning till bokningen, skriver på ett avtal. Kostnaden läggs sedan på månadsavgiften.

Till pingisrummet och hobby-/vallarummet passar din lägenhetsnyckel. Det är separat ingång på ovasidan av föreningsgården.

## Bilen

- Alla boende med bil **SKA** ha ett avtal för parkering.
- Parkera på anvisad parkeringsplats/garage/carport.
- Det är ej tillåtet att använda gården eller sin egen infart som parkering.
- Körning inne på området är endast tillåtet för i- och urlastning.
- Två platser finns för snabbbladdning av elbil vid servicehuset (hus 175) – kontakta vicevärden för mer info.
- Gästparkeringen är endast till för föreningens gäster. OBS! 24 h parkering.
- Det är inte tillåtet att ladda elbilen i garaget eller carporten!

Det är separat avtal för att hyra garage, carport och parkering. Dessa ingår inte i lägenhetsavtalet och kan inte överlåtas vid försäljning av lägenheten.

Det finns köllistor för garage och carportar. Dessa förs av vicevärden. Om erbjuden plats ej accepteras, flyttas personen sist på köllistan och platsen erbjuds nästa person på listan.

## Carport

Föreningen förfogar över 64 platser med motorvärmare. Låt ej elkabeln sitta kvar i stolpen (det är olagligt samt att barn kan av misstag komma åt strömförande delar). Luckan skall vara stängd och låst då den inte används.

## Garage

Föreningen förfogar över 74 garage med motorvärmare. För att få hyra garage ska man ha tillgång till ett motorfordon och vara i körbart skick och påställt minst ½ år varje år.

Garagedörren får ej lämnas öppen längre än nödvändigt utan **SKA** vara låst.

Bränsleförvaring: Det är endast tillåtet att förvara max 20 l bensin i garaget.

## Besöksparkering

Parkeringen är avsedd för föreningens gäster. Parkeringstiden är max 24 h. Kontroll förekommer av UPAB.

Det finns motorvärmare för uthyrning till gäster. Dygnsavgift betalas till vicevärd.

## TV och Internet

Föreningen har avtal med Telia för både TV och internet. Grundavtalen nedan ingår i månadsavgiften.

Felanmälan och supportärenden ang TV eller internet, ring 020-20 20 70.

**OBS! Utrustningen som Telia levererat ingår i lägenheten och ska lämnas kvar vid avflyttning:**

- fiberkonverter (fast monterat på vägg i vardagsrummet)
- Telia-router
- Telia TV-box
- Tillhörande kablar

### TV

Grundavtalet heter "TV & Streaming Bas" där 18 TV-kanaler och 9 Playtjänster ingår. Vill man ha ytterligare TV-paket, kontaktar man själv Telia. Alla tillägg betalar boende själv.

### Internet

Det är numera fiber draget till varje lägenhet. Grundavtalet för internet heter "Bredband 100/100" Mbit. Det går att beställa mer bandbredd hos Telia till en extra kostnad som boende betalar själv.

## Golvbrunnar

I badrummen finns golvbrunnar som kan rosta sönder och ge vattenskador. För att minska risken för vattenskador skall golvbrunnar i badrum bytas när brf-medlem renoverar badrummet. Brf Staren bekostar endast arbeten direkt kopplat till bytet av golvbrunnen och anslutningsrör i golv till tvättmaskin.

Föreningen bekostar endast arbeten upp till 10 000 kronor.

- Uppbilning av golv
- Golvbrunnar
- Rör inkl kopplingar till tvättmaskin
- Montage av brunn, gjutning och spackling av golv

## Spisfläkt

OM boende önskar ny spisfläkt skall företaget GVAB kontaktas för att erhålla rätt typ av fläkt som passar vårt ventilationssystem.

Är fläktens ventilationsdel trasig, bekostas reparation och byte av brf Staren.

### Brf medlems ansvar:

Innan badrumsrenovering skall brf-medlem i god tid skriftligt informera vicevärden för tidpunkt av badrumsrenovering. Vicevärden informerar styrelsen som behandlar ärendet.

OBS! Ersättning enligt ovanstående utgår endast om vicevärden informerats om badrumsrenoveringen innan den genomförs.

Brf medlem bekostar samtliga kostnader för återställande av ytskikt.

## Utbyggnad/inglasning av altan

Följande regler och begränsningar gäller tills vidare vid utbyggnad/inglasning av altaner:

- Utbyggnad från befintlig altan får maximalt vara 700 mm för de altaner som vetter mot baksidan.
- För altaner som vetter mot entrén får utbyggnad ske med maximalt 500 mm parallellt med förrådsholkar från befintlig altan.
- Allt byggnadsmaterial ovanför altangolv ska vara vitmålad med rätt kulör. Kolla med vicevärden.

Se ytterligare information på föreningens hemsida: [www.staren.nu](http://www.staren.nu) under rubriken "Bo i bostadsrätt/renovera".

- Brf-medlem ansvarar för underhåll och reparation av utbyggnad/inglasning samt sekundära skador som utbyggnaden orsakat. Vid överlåtelse tas detta ansvar över av den nye bostadsrättsinnehavaren (se även paragraferna §36 och §38 i föreningens stadgar).
- Brf-medlem skall skriftligen informera vicevärden om planerat byggprojekt med ritning/beskrivning av utbyggnad/inglasning. Vicevärden informerar därefter styrelsen som behandlar ärendet (se även stadgar § 41). Byggnationen får ej påbörjas innan styrelsen godkänt ärendet.
- För inglasning krävs byggnadslov hos kommunen. Brf-medlem ansöker individuellt och bekostar byggnadslovet själv.
- Snöröjning av tak ovanför inglasad balkong sker endast då det finns ett allmänt behov i föreningen av takskottning.
- Alla delar ovanför altan- och/eller balkonggolv ska vara vitmålade.

## Reparationskostnader för åtgärder i lägenheten

1= arbeten som ingår i vårt avtal med förvaltaren

2.= arbeten som utförs av förvaltare och som föreningen betalar extra för

3= arbeten som betalas av lägenhetsinnehavaren

<b>Ventilation</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>
Filterbyten/ rengöring i vädringsfönster			3
Filterbyten/rengöring i spisfläkt			3
Kontroll av dålig funktion	1		
<b>Värme</b>			
Kontroll av dålig funktion värmeelement			3
<b>Sanitet</b>			
Ompackning av kranar och termostatblandare	1		
Komplettering silar och proppar			3
Byte av blandare		2	
Extra uttag för disk/tvättmaskin			3
Byte av duschslang och duschmunstycke			3
Rensning av vattenlås			3
Rensning av stamledning		2	
Komplettering av tätning i anslutning avlopp	1		
Byte av vattenlås		2	
Byte av bottenventil i badkar och tvättställ			3
Justering av spolanordning	1		
Byte av spolanordning		2	
Byte av tvättställ/WC			3
<b>Bygg</b>			
Justering, smörjning fönstervred/espagnolett	1		
Byte av fönstervred/espagnolett			3
Byte av roddarfjäder i lgh-dörr			3
Byte av fönsterglas *			3
Reparation av ringklocka			3
<b>EL</b>			
Justering, fastsättning, byte av vägguttag och strömbrytare			3
Byte av huvudsäkringar		2	
Upplåsning av lägenhet (vaktbolag)			3

### **OBS!**

För fullständig redogörelse av vem som ska underhålla bostadsrätten – se utgiven broschyr!

16 september 2024