

Information för boende i HSB Brf Masten i Göteborg

Observera att detta är ett levande dokument och att senaste versionen finns på vår hemsida.

Att bo i en bostadsrätt innebär att vi ingår i en gemenskap av människor i samma situation. Tillsammans äger och förvaltar vi huset där vi bor och tillsammans kan vi göra vårt boende ännu mer trivsamt. Om vi alla följer vad som står i detta dokument bidrar det till den fina grannsämjan i vår förening och vi slipper onödiga kostnader.

Styrelsen

Information om vilka som ingår i styrelsen finns på anslagstavlan i entrén. Där sätts också information upp om när styrelsen träffas. Vid dessa tillfällen är du som bor i huset välkommen att komma förbi.

I entrén finns en brevlåda där meddelanden till styrelsen kan lämnas. Vill du ha ett snabbt svar rekommenderar vi dig att skicka ett mejl till masten@hotmail.se

Våra lägenheter

Ibland vill man förnya och komplettera sin lägenhet. När det gäller väsentliga förändringar, t.ex. ändra på bärande väggar, måste vi få styrelsens godkännande. Detta gäller även om vi vill sätta upp parabolantenn, markiser, inglasning av balkonger eller ändring av balkongens utseende (byggnadslov krävs).

En utförlig beskrivning av bestämmelserna angående väsentliga förändringar i lägenheten och andrahandsuthyrning hittar du i bostadsrättsföreningens stadgar.

Spiskåpan är en del av fastighetens ventilationssystem. Tänker ni byta ut den måste det vara till en annan spiskåpa (d.v.s. ingen fläkt med motor). Kontakta styrelsen innan ni byter ut spiskåpan.

Om du är bortrest ett tag finns en risk att golvbrunnen i duschen torkar ut. Det kommer då att lukta illa och det kan då även komma in småflugor från avloppet.

Alla lägenheterna är utrustade med larm. Detta larm är inte kopplat till någon larmcentral utan det tjuvar endast i lägenheten. För att få ett meddelande via mejl eller sms om att larmet utlösts eller att lägenheten blivit strömlös kontakta styrelsen.

Viktigt att tänka på när det gäller våra lägenhetsdörrar: Själva dörren är föreningens ansvar men inte lås och låsstyrning, dessa är lägenhetsinnehavarens ansvar.

Till er lägenhet finns det förutom taggar också nycklar. Dessa nycklar bör endast användas när lägenheten av någon anledning är strömlös och taggen ej fungerar. Tänk på att alltid ha minst en nyckel utanför lägenheten för det kan bli mycket dyrt om en låssmed måste öppna dörren.

För allas säkerhet - låt en fackman byta kranar, installera tvätt och diskmaskiner samt göra elarbeten.

Föreningen har 2018 försett alla lägenheter med de små brandvarnarna. De har ett inbyggt 10-års batteri som inte kan bytas ut. De har en pausfunktion som gör att brandvarnaren blir ljudlös om knappen hålls inne i cirka 1 sekund.

De stora ursprungliga brandvarnarna har antagligen inte längre någon funktion, hör av dig till styrelsen om du vill ta bort dem.

Andrahandsupplåtelse

Bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand endast om föreningens styrelse ger sitt skriftliga godkännande. Blankett för ansökan om andrahandsupplåtelse finns på föreningens hemsida. En andrahandsupplåtelse kan beviljas för en begränsad tid upp till ett år. Detta kan sedan förlängas efter en ny ansökan.

Exempel på godtagbara skäl för andrahandsupplåtelse är tillfälliga studier eller arbete på annan ort, längre vistelse utomlands, provsamboende och längre period av annat boende pga. ålder eller sjukdom. Intyg/annan dokumentation som styrker skälen för andrahandsupplåtelsen skall bifogas ansökan.

Vid en andrahandsupplåtelse av en bostadsrättslägenhet är det fortfarande bostadsrättshavaren som har det fulla ansvaret för betalning av månadsavgifter och att hyresgästen följer de regler och skyldigheter som bostadsrättshavaren förbundit sig att följa.

Våra balkonger

Balkongen kan vi använda till mycket. Om du hänger tvätt på din balkong är det viktigt att det inte verkar störande och att vatten inte rinner ner på grannens balkong.

- Våra balkonglådor hänger vi av säkerhetsskäl på insidan av balkongen.
- Skaka ej mattor eller sängkläder från balkongen.
- Håll balkongen snygg och städad.

Som ni vet blåser det en hel del på Eriksberg. Tänk därför på vad du förvarar på balkongen. Lätta som tunga saker bör förankras/bindas fast så att de inte kan välta eller blåsa bort.

Det är inte tillåtet att slänga fimpar eller snusprillor från balkongerna. En fimp kan hamna på en grannes balkong vilket kan vara både farligt och otrevligt.

Av brandsäkerhetsskäl får vi endast använda elgrill på våra egna balkonger. Det är tillåtet att grilla med gasolgrill längst ut på den gemensamma takterrassen samt för lägenheterna 1101 och 1103 som har delar av takterrassen. Det är förbjudet att använda kolgrill (som t.ex. engångsgrill).

Balkongerna tillhör föreningen och det är inte tillåtet att göra några bestående förändringar där utan att först kontakta styrelsen.

Ventilation / El / Varmvatten / Avlopp

Ventilationen i våra lägenheter är kontrollerad och justerad av fackman och det är viktigt att vi inte rör/justerar ventilationsdonen ("tallrikarna") som sitter i våra tak. Ventilationen är injusterad för att passa **alla** lägenheterna i huset, skruvar du på tallrikarna i din lägenhet påverkar det ventilationen i andra lägenheter.

I föreningen har vi ett gemensamt elavtal för hela fastigheten. Det innebär att man inte behöver kontakta någon elleverantör. Vi betalar för den individuella elförbrukningen i efterhand via avin för månadsavgiften.

Vi är delägare i HSB:s solcellspark vilket innebär att vi köper all el därifrån till ett långsiktigt hållbart pris. Tänk på att använda golvvärmen och handdukstorken med försiktighet, golvvärmen kan lätt förbruka mer el än allt annat i lägenheten sammantaget. Är din lägenhet strömlös? Se under rubriken "Felanmälan".

Förbrukat varmvatten betalar vi också i efterhand via avin för månadsavgiften. Om ni funderar på att byta vattenblandare i lägenheten måste styrelsen först kontaktas.

I Aptusportalen kan man se sin egen dagliga förbrukning av el och varmvatten.

Avloppsledningarna i lägenheterna är smala och lutningen liten. Ledningarna i lägenheterna är innehavarnas ansvar och här är lite tips på hur man kan hantera dåligt flöde eller stopp i avloppen.

Tänk på att **aldrig spola ner fett och matrester från stekpannor och grillar i diskhon**, det stelnar och/eller fastnar och kan leda till stopp i ledningarna. Torka upp fett och matrester från tallrikar och stekpannor/kokkärlet och/eller samla fettet med tratt i flaskor som kan slängas i restavfallet.

Använd inte propplösare med starka kemikalier (som Mr Muscle eller liknade som innehåller kaustik soda) då det kan bilda stenhårda betonglika proppar och kan även skada ledningarna. Testa gärna kokhett vatten tillsammans med ättika och bikarbonat. Häll först i bikarbonat och sedan ättika i avloppet. Låt verka ett tag innan ni häller i rikligt med kokhett vatten (5-10 liter). **Kontakta någon i styrelsen om ni vill låna en vaskrensare.** Den fungerar utmärkt med diskmedel eller ättika/bikarbonat och kokhett vatten. Om ni får stopp som inte går att åtgärda med metoderna ovan så kontakta styrelsen.

Avstängning av vatten i lägenheten

Den vanligaste skadan en bostadsrättsförening råkar ut för är vattenskador av olika slag. Gör därför till vana att alltid stänga av vattnet till diskmaskinen genom att vrida på det lilla vredet som sitter längst ner på köksblandaren. Stäng av vattnet till tvättmaskinen när du inte använder den genom att vrida på det svarta vredet på bänken ovanför.

Ta dig gärna tid och öppna luckan bakom tvättmaskinen eller torktumlaren så att du vid ett akut läge snabbt vet hur du stänger av vattnet. Det kan också vara bra att stänga av vattnet om du åker bort en längre tid.

Bakom tvättmaskinen eller torktumlaren finns en lucka, bakom denna finns en kran för varmvatten och en för kallvatten. Vrid båda kranarna 90 grader för att stänga av vattnet.



TV, bredband och ip-telefoni

Vi bor i ett hus med fiberanslutning och vi har ett kollektivt avtal med Telia som omfattar bredband 100/100, TV-paketet "Lagom" samt den fasta avgiften för ip-telefoni. Ovanstående ingår i månadsavgiften till föreningen, vill man ha tilläggstjänster tecknar man dessa enskilt med Telia.

Nyinflyttade behöver kontakta Telia kundsupport för att aktivera de kollektiva tjänsterna. Telia skickar då hem de koder som behövs för att få igång digitalbox mm.

Observera att nätverksnamn och lösenord till ert trådlösa nätverk står på baksidan av routern.

Om ni får problem börja då med att starta om TV-box, router och kanske även fiberkonverteraren som sitter i teknikskåpet tillsammans med routern. Hjälper inte det kan det vara bra att fråga någon granne om de också har problem så att ni vet om problemet är generellt eller om det bara rör er. Därefter kan ni kontakta Telia kundsupport, uppge att ni bor i ett hus som har fiberanslutning.

- Via webben: <http://www.telia.se/privat/kontakt>
- Via telefon: 020-240 250

Våra gemensamma utrymmen

Tillsammans ansvarar vi för entré, trapphus, cykelutrymmen, barnvagnsrum, källare och övriga gemensamma utrymmen. Därför är det viktigt att vi förvarar våra tillhörigheter i de utrymmen som har tilldelats oss, och låter övriga utrymmen vara fria. Ordning och reda skapar trivsel, ökar brandsäkerheten och underlättar för fastighetsskötare och lokalvårdare att utföra sina sysslor.

Några av de gemensamma utrymmena behöver bokas för att kunna användas. Bokning sker på något av följande sätt:

- Via bokningstavlan vid tvättstugan
- Via Aptusportalen som du når via en webbläsare eller via appen "Aptus Home" som du laddar ner på App store/Google Play.

Tvättstugan

I vår tvättstuga har vi tvättmaskin, torktumlare, torkskåp och mangel. För att komma in i tvättstugan på er bokade tid så använder ni er lägenhetstagg för att öppna dörren. Det går att boka max 4 pass/månad men man kan endast ha en aktiv bokning i taget.

Vi är alla ansvariga för att lämna tvättstugan i gott skick, med rengjorda maskiner, torkskåp och golv. Det är viktigt att vi lämnar tvättstugan i det skick som vi själva vill finna den nästa gång vi tvättar.

Det är viktigt att vi följer anvisningarna som finns i tvättstugan. Då går tvättandet bättre och våra maskiner fungerar bättre och håller längre. Om något försvinner eller går sönder blir det vår gemensamma kostnad att återställa tvättstugan i ursprungligt skick.

Cykelrummet

Vi har ett cykelrum i markplan och detta når ni antingen genom dörren i foajén eller via dörren på baksidan av huset. Er lägenhetstagg fungerar som nyckel.

Barnvagnsförrådet

I samma utrymme som soprummet finns ett barnvagnsförråd som är till för barnvagnar, rullstolar etc. Dessa får inte stå på våningsplanen av brandsäkerhetsskäl. Er lägenhetstagg fungerar som nyckel.

Soprummet och återvinning

I soprummet finns det 4 nedkast: 2 för restavfall, 1 för komposterbart/matrester och 1 för plastförpackningar. Kompostpåsar finns att hämta i barnvagnsförrådet och där finns även behållare för återvinning av glödlampor, batterier och småelektronik.

Skrymmande föremål så som pizzakartonger, skokartonger, galgar och liknande får absolut inte slängas i nedkast. Dessa kan orsaka stopp i hela sopanläggningen vilket innebär höga kostnader som drabbar oss alla.

Observera att luckan till sopsugen (nedkastet) **måste stängas ordentligt** då det annars kan bli stopp som medför en kostnad för vår förening. Har ni spillt sopor på golvet sopar ni självklart upp detta efter er med hjälp av sopborsten.

Närmaste återvinningsstation ligger strax öster om Sörhallsgatan 7. Det finns också en station vid Eriksbergstorgets busshållplats. Här kan vi slänga det som vi inte får slänga i vårt soprum som wellpapp, tidningar, metall och glas.

På kommunens hemsida kan man läsa om återvinningscentralerna där man kan lämna nästan alla typer av grovavfall.

Vår gård

Vår gemensamma utemiljö blir ännu trivsammare om vi använder de uppställningsplatser som finns avsedda för cyklar, mopeder och bilar. Observera att motorcyklar inte får parkeras i cykelrum eller på gården.

Det är endast då man har så mycket att bära att man inte kan göra det till eller från sin ordinarie p-plats som det är tillåtet att köra in med bil på föreningens mark och då max under 10 minuter. För att inte störa våra medlemmar på de nedre våningarna mer än nödvändigt ber vi er att i första hand ställa bilen inom de vita markeringarna direkt på höger sida då ni kommer in på vår mark. Om den platsen är upptagen går det bra att köra in framför huset men ställ då bilen så långt fram som möjligt på höger sida, blockera inte husets entré.

Katter och hundar ska hållas under uppsikt och vara kopplade så att de inte stör eller förorenar inne i fastigheten, på gångvägar och grönytor. Genom att vi visar hänsyn och omdöme på gården kan vi alla njuta av vistelsen i det fria.

Var aktsam om föreningens entréer, trappor och planteringar.

Takterrassen

På vår takterrass har vi skapat en riktigt trevlig och inbjudande mötesplats med bland annat bastu, loungemöbler, matbord, elgrill, barbord, solstolar och växter. Takterrassen är öppen för alla medlemmar att använda. Bastu, grill och ett matbord bokar vi före användning, den enskilde medlemmen förväntas att själv närvara. Naturligtvis visar vi hänsyn mot de som bor i anslutning till terrassen. Porttelefonen på terrassen har anropet "Terrass" på tavlan utanför husets entré.

Tar man med sig egna möbler upp på terrassen ansvarar man också för att ta med sig möblerna tillbaka när man lämnar terrassen. Allt skräp som t.ex. papper, flaskor och matrester plockas upp av var och en då man lämnar terrassen.

Elgrill och gasolgrill är tillåtna på den yttre delen av terrassen. Det är förbjudet att använda kolgrill (som t.ex. engångsgrill).

Gästlägenheten

På bottenplan i huset ligger vår gästlägenhet. Det är en tvårumslägenhet med bl.a. dubbelsäng, bäddsoffa för två personer, en extrasäng, en resesäng för små barn samt två barnstolar.

Lägenheten kan hyras av medlemmar i fastigheten för fester, övernattningar, föreningsaktiviteter och liknande. Den enskilde medlemmen är ansvarig för sina gäster.

Bokning av lägenheten sker via bokningstavlan vid tvättstugan, via appen eller via Aptusportalen. Du öppnar dörren med din egen tagg och blir i efterhand debiterad för avgiften på den ordinarie hyresavin ifrån HSB

Följande regler gäller avseende bokning:

- Ett dygn räknas från kl 12.00 till kl 11.59 efterföljande dag.
- Bokning kan göras tidigast 26 veckor i förväg.
- Varje medlem kan boka 3 dygn per kalendermånad. Man kan maximalt ha 7 framtida dygn bokade.
- Vill man boka mer än 3 kalenderdygn per månad kan styrelsen hjälpa till att boka upp till 4 extra dygn. Om ni vill boka under ett skollov kan de extra dygna bokas först när det återstår 4 veckor till dess att lägenheten ska utnyttjas.
- Avbokningar som görs senare än 1 vecka i förväg kommer att debiteras fullt ut under förutsättning att ingen annan bokar lägenheten.
- Avgiften är 250 kr per dygn.

Var vänlig och gör eventuella **avbokningar** så snart som möjligt för att på så sätt möjliggöra bokning för andra medlemmar.

Tag med lakan, handdukar och förbrukningsartiklar som kan komma att behövas.

Observera att städning av lägenheten inte ingår i avgiften. Vi ber därför alla att lämna lägenheten i det skick som ni själva vill finna den. Golv ska dammsugas och våt-torkas, disken ska diskas och ställas tillbaks i skåpen, spisen ska rengöras, kylan ska tömmas, toaletten ska rengöras, soporna ska kastas osv. Städutrustning finns i lägenheten.

Den dag ni ska lämna lägenheten fungerar er tagg (nyckelbricka) endast till kl 11.59, därefter kan ni alltså inte låsa eller låsa upp dörren utifrån.

Tänk på att inte störa grannarna med hög musik etc. Detta är särskilt viktigt mellan kl 22.00 och kl 07.00 då vi bör iaktta "största möjliga tystnad". Som övriga allmänna utrymmen i huset är även gästlägenheten **rökfri**. Med omtanke om allergiker får **inga husdjur** vistas i lägenheten.

I lägenheten finns det en porttelefon till vilken besökare i entrén kan ringa, anrop "Gästlägenhet".

Den första måndagen varje månad har vi styrelsemöte i gästlägenheten. Styrelsen vill inte boka lägenheten för det kan ju finnas någon som vill övernatta. Om du bokar lägenheten denna dag är vi tacksamma om vi kan få tillgång till den mellan kl 18.30 och kl 20.30.

Felanmälan/Jourtelefon

Anmäla fel i er egen lägenhet gör ni till HSB boendeservice, 010-442 20 00 eller boendeservice.gbg@hsb.se, eller via <https://www.hsb.se/goteborg/felanmalan/>, notera att vi heter "HSB Brf Masten i Göteborg". Av föreningens stadgar, som ni hittar på vår hemsida, framgår vad som är ert eget ansvar och vad som är föreningens ansvar.

Vid akuta fel utanför ordinarie arbetstid kan ni få hjälp via Securitas, 010-470 55 98. Tänk på att dessa utryckningar kan kosta 3000 kr extra, så överväg om det inte kan vänta till nästa vardag. Observera att du blir betalningsansvarig för utryckningar som inte är akuta eller som inte är föreningens ansvar.

Vid fel i TV eller Internet, starta först om din utrustning och om det inte hjälper ringer du Telia, 020-240 250. Ange att du bor i en förening med fiberanslutning.

Om din lägenhet är strömlös medan resten av huset har ström ska du först kontrollera att jordfelsbrytaren i elskåpet inte har löst ut. Om det inte är problemet har antagligen huvudsäkringen till din lägenhet löst ut. Den säkringen sitter i det låsta skåpet i korridoren utanför lägenheten. Kontakta någon i styrelsen så låser vi upp och fixar problemet, om du felanmäler och fastighetsskötaren kommer hit på dagtid blir kostnaden för dig minst 800 kr. Om en elektriker kommer hit på jourtid blir kostnaden minst 3000 kr.

I teknikskåpet i lägenheten står det två telefonnummer till vilka ni uppmanas att ringa om fel uppstår. Stryk över dessa nummer för ni ska aldrig ringa dem.

Tänk på dina grannar

Tänk på att ditt golv är din grannes tak. Det är därför viktigt att du inte har TV, radio eller stereo på med för högt ljud, att du inte går med klackade skor inomhus eller gör något annat som stör. Detta är särskilt viktigt mellan kl 22.00 och 07.00, då vi bör iakttä "största möjliga tystnad". Du bör inte heller använda tvättmaskin eller torktumlare under dessa tider då vibrationer från maskinerna kan vara störande.

När vi anordnar en högljudd fest eller planerar ett större reparationsarbete ska vi i förväg meddela de närmaste grannarna och dessutom sätta upp anslag på anslagstavlan samt i hissarna. Föreningen tillåter fest (med hög musik) en gång per kvartal under förutsättning att det är tyst efter midnatt.

Behöver vi borra, spika och såga gör vi detta på vardagar mellan kl 07.00 och 21.00 och på helger mellan 10:00 och 21:00.

Har du problem med störande ljud så ta upp problemet med den störande grannen först. Om det inte hjälper, vänd dig till styrelsen.

Husdjur

Sammanfattning av vad gäller för dig som äger eller får besök av husdjur (framför allt gäller det hundar och katter) när det gäller våra gemensamma utrymmen.

Tvättstugan

Av hänsyn till allergiker är det inte tillåtet att ta med husdjur i tvättstugan. Det är inte heller tillåtet att tvätta plädar etc. som husdjuren använder. Anledningen är att det fastnar hår från pälsen i tvättmaskin/torktumlare och torskskåp som nästa person får med i sin tvätt.

Gästlägenheten

Av hänsyn till allergiker är det inte tillåtet att ta med husdjur i gästlägenheten.

Övriga gemensamma utrymmen

Husdjur ska alltid vara kopplade i kort koppel. Detta gäller även på takterrassen. Om ett husdjur inte är rumsrent får det inte vistas på terrassen.

Rastning av husdjur på föreningens mark

Det är inte tillåtet att rasta husdjur på föreningens mark, dvs de gräsytor som avgränsas av trottoaren längs bussgatan och trottoaren upp mot Friskis. För att det ska finnas möjlighet till rastning nära huset så är det tillåtet att rasta husdjur på gräsytan öster om huset, bredvid källartrappan.

Övrigt

- Husets ytterdörrar ska alltid hållas stängda och låsta.
- Nycklar till våra gemensamma lokaler får aldrig lämnas ut till obehöriga
- P-platser finns att hyra i närliggande parkeringshuset Deckshuset.
 - All kontakt med Fastighets AB Deckshuset sköts av styrelsen, den enskilde medlemmen ska ej själv kontakta Deckshuset.
 - Vid avrop en gång per år (november) har vi möjlighet att avropa 55 P-platser. Löpande under året har vi förtur till ytterligare 5 platser.
 - Deckshuset fakturerar föreningen för P-platserna. De enskilda medlemmarna i föreningen faktureras via hyresavin från HSB.
- Behöver du hjälp med frågor om månadsavgifter, fakturor, låstagggar, namnskyltar, namnändring eller överlåtelser så ska du vända dig till **HSB Boendeservice**, 010-442 20 00 eller boendeservice.gbg@hsb.se.
- Föreningen har en borrhammare som alla medlemmar kan låna. Den är mycket effektiv om du ska borra hål i en betongvägg. Kontakta någon i styrelsen så ordnar vi med utlåningen.
- I Aptusportalen, <https://masten.aptustotal.se/Aptusportal>, kan ni göra följande:
 - Se er förbrukning av varmvatten och el
 - Boka våra olika gemensamma utrymmen
 - Se hur många taggar det finns till din lägenhet
 - Spärra era taggar
 - Byta pinkod till era taggar (om ni valt att ha pinkod ihop med taggarna)
 - Byta lösenord till Aptusportalen (*viktigt att alla nyinflyttade gör detta så att inte tidigare ägare till lägenheten kan logga in*).
 - Användarnamn i Aptusportalen är 2077-xxxx, där "xxxx" är ert lägenhetsnummer (det som står på ytterdörren). Kontakta HSB medlemservice om du inte kan lösenordet.
 - Aptusportalen når du via en webbläsare eller via appen "Aptus Home" som du laddar ner på App store/Google Play
- Föreningens hemsida har adressen <http://www.hsbbfrfmasten.se/>

Styrelsen HSB Brf Masten i Göteborg