



Välkommen till  
brf Taltrasten



Först vill vi i föreningen önska dig varmt välkommen till bostadsrättsföreningen Taltrasten och hoppas att du kommer att trivas i ditt nya hem.

Som boende i Taltrasten är du en del av det gemensamma ansvaret för vår förening, våra fastigheter, gemensamma lokaler och gården. Med denna folder vill vi ge dig möjlighet att bekanta dig med föreningen och få nyttig information som vi hoppas kan hjälpa dig som nyinflyttad. På Brf Taltrastens hemsida <http://www.taltrasten.se/> hittar du den mest relevanta informationen kring ditt boende i föreningen. Utöver föreningens hemsida finns det mycket information på HSBs sidor.

Tillsammans med denna informationsfolder bifogar vi även föreningens stadgar. Stadgarna är föreningens grundläggande regler. Du som äger en bostadsrätt äger en del i bostadsrättsföreningen samt rätten att bo i din lägenhet. Du har rätt att bo i din lägenhet och till stora delar rätt att forma den efter eget tycke. Du kan till exempel byta till de tapeter du tycker bäst om. Större förändringar, som ingrepp i bärande konstruktion, ändring av befintliga avlopp, värme gas eller vatten, eller annan väsentlig ändring av lägenheten får dock inte göras utan styrelsens tillstånd. I våra stadgar står det beskrivet vad du som bostadsrättsinnehavare har för underhållsansvar samt vilka regler som gäller vid exempelvis renoveringar.

Som innehavare av en bostadsrätt är du skyldig att ha en hemförsäkring MED bostadsrättstillägg. En "vanlig" hemförsäkring gäller all lös egendom. Den gäller däremot inte "byggnaden", d.v.s. golv och väggar. När du bor i bostadsrätt behöver du därför ett bostadsrättstillägg, som också kan kallas en hemförsäkring för bostadsrätt. Risken är annars stor att du får en högst begränsad ersättning vid en omfattande vattenskada eller brand.

Om du upptäcker något fel, gör en felanmälan till: [helpme@energibevakning.com](mailto:helpme@energibevakning.com)

Vi hoppas självklart att du ska trivas här i föreningen och tveka inte att kontakta oss om du har frågor. Lättast sker detta per e-post till [styrelsen@taltrasten.se](mailto:styrelsen@taltrasten.se)

Välkommen!

Styrelsen, Brf Taltrasten

## **Innehållsförteckning**

- 1. Föreningen**
- 2. Förvaltning**
- 3. Felanmälan**
- 4. Nyhetsbrev**
- 5. Verksamhet, stämma och motioner**
- 6. Styrelsen**
- 7. Bredband**
- 8. Elavtal**
- 9. Kabel-TV**
- 10. Gas**
- 11. Andrahandsuthyrning**
- 12. Föreningslokal**
- 13. Gym**
- 14. Övernattningslägenhet**
- 15. Tvättstuga**
- 16. Bytesrum**
- 17. Hobbyrum**
- 18. Cykel- och barnvagnsrum**
- 19. Renovering**
- 20. Förråd**
- 21. Sopsortering**
- 22. Portkod**
- 23. Nycklar**
- 24. Värna om dina grannar**
- 25. Hemsida**

## 1. Föreningen

HSB Brf Taltrasten bildades 1943 och registrerades 1956. Föreningen äger och förvaltar fastigheterna Entitan 18, 21 och 27 med adress Hägerstensvägen 158-166, Fågeltorget 167-169, Blommensbergsvägen 161-165 samt Vapengatan 13-19.

Föreningen har 104 lägenheter varav en hyrs ut som tandläkarmottagning och 20 kommersiella lokaler däribland livsmedelsbutik, café, hudvårdssalong etc.

Brf Taltrasten är en HSB förening, vi är medlemmar i HSB Stockholm. Det ger oss bl.a. en HSB representant i föreningens styrelse och tillgång till HSB:s kunskap och erfarenhet.

## 2. Förvaltning

Taltrastens ekonomiska och tekniska förvaltning sköts av HSB. Fastighetsskötare är Energibevakning.

## 3. Felanmälan

Felanmälan görs till [Energibevakning](http://www.energibevakning.com) [www.energibevakning.com](http://www.energibevakning.com)

Om du till exempel upptäcker en trasig lampa i ditt trapphus eller en dörr som inte går i lås ring 08-647 66 10 eller maila [helpme@energibevakning.com](mailto:helpme@energibevakning.com)

Telefontid: 7.00-16.00 (Mellan kl 8-11 ansvarig arbetsledare)

Jour: 0771-47 66 10 kl 16.00-07.00 (Dygnet runt helger) Journummer används endast vid akuta åtgärder!

Vid akuta ärenden så som vattenläcka, brand eller grov skadegörelse kontakta styrelsen, i första hand ordförande. Information och telefonnummer finns i respektive port.

## 4. Nyhetsbrev

Ca fyra gånger per år skickar styrelsen ut ett nyhetsbrev i alla boendes brevlådor. Där kan du läsa om viktig information och vad som är på gång. Tidigare nyhetsbrev finns att läsa på hemsidan. Utöver nyhetsbreven så uppdateras föreningens hemsida löpande med nyheter och viktig information.

## 5. Stämma och motioner

En gång om året hålls stämma i föreningen. Då väljs föreningens styrelse, revisor, valberedning samt eventuella aktivitetsgrupper. Stämman behandlar motioner från medlemmarna och ev. proposition från styrelsen. Stora frågor som berör föreningens fastigheter eller ekonomi på ett betydande sätt tas upp på stämman. Mindre frågor och idéer tar styrelsen beslut om. Vad som tas upp på stämman kan du läsa om i stadgarna.

En medlem som önskar få ett visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma ska skriftligen anmäla ärendet till styrelsen innan sista oktober.

## 6. Styrelsen

Som boende i en bostadsrättsförening har du möjlighet att sitta med i din bostadsrättsförenings styrelse och kan på så vis påverka det som i allra högsta grad är en del av din vardag, ditt boende. Att vara med i styrelsen ger dig koll på vad som händer och du får en chans att tycka till om det mesta som rör ditt boende. Du får lära känna dina grannar och tillsammans tar ni hand om det som ni äger. När du köper en bostadsrätt, köper du inte en lägenhet utan en andel i föreningen. Du äger rätten att bo och nyttja din lägenhet, men tillsammans äger ni fastigheten som också inkluderar alla gemensamma utrymmen så som källare, trapphus, gård och tvättstuga.

Att vara med i styrelsen är ett sätt att kunna förändra och påverka. Tycker man att något i boendet kan förbättras är det som styrelseledamot lättare att lyfta sin agenda. Istället för att "se på" kan man sätta sig i händelsernas centrum. Att veta vad som händer där du bor och ha koll på föreningens ekonomi ger en otrolig insyn i apparaten kring att driva en bostadsrättsförening.

Valberedningen föreslår kandidater till styrelsen och föreningsstämman väljer styrelseledamöter och suppleanter. Styrelsen ansvarar för föreningens löpande verksamhet och fastigheternas kort- och långsiktiga underhåll. Styrelsen ska också se till att främja medlemmarnas ekonomiska intresse och på ett tryggt sätt förvalta föreningens kapital och bevaka medlemmarnas intresse.

Är du intresserad av att vara med i styrelsen? Kontakta styrelsen på [styrelsen@taltrasten.se](mailto:styrelsen@taltrasten.se) så hjälper vi dig att komma i kontakt med valberedningen.

## 7. Bredband

Taltrastens fastigheter är utrustade med bredbandsuttag från Bredbandsbolaget och Com Hem. Bredbandsbolagets uttag sitter i hallen (en liten vit dosa). Com Hems uttag är det mellersta uttaget i TV uttaget.

Föreningen har avtal med Bredbandsbolaget som ger medlemmarna tillgång till bredband. Detta ingår i månadsavgiften. I avtalet ingår även bredbandstelefoni från Bredbandsbolaget. Eventuell samtalskostnad tillkommer och betalas av respektive bostadsrättsinnehavare. För att kunna utnyttja telefonitjänsten behövs en telefondosa från Bredbandsbolaget.

Observera att det självklart går att teckna bredband hos Com Hem eller hos andra leverantörer via telefonjacket t.ex. Telia, Glocalnet, m.fl. Tänk dock på att jämföra hastigheter, bindningstider och priser hos olika leverantörer innan ni tecknar ett avtal.

## 8. Elavtal

Brf Taltrasten har infört enhetsmätning av el. Detta innebär att vi i föreningen har ett elavtal som vi alla delar på. Förbrukningen för respektive lägenhet mäts kontinuerligt och avgiften hamnar på månadsavgiften.

Du kan själv följa din egen elförbrukning genom att logga in på Home Solutions portal.

## 9. Kabel-TV

Taltrasten har avtal med Com hem gällande kabel-tv, vilket innebär att det ingår ett så kallat basutbud av de vanligaste tv-kanalerna i månadsavgiften.

Enskilda medlemmar kan utöver grundutbudet avtala om fler kanaler genom att kontakta Com hem. Även andra kanaldistributörer som t.ex. boxer, bredbandsbolaget kan tillhandahålla fler kanaler.

### Com hem Kundservice

Adress: Box 43, 871 22 Härnösand

Tel: 0771-55 00 00

E-post: [kundservice@comhem.com](mailto:kundservice@comhem.com)

Öppetider: alla dagar 8.00 - 21.00

## 10. Gas

Stockholm Gas levererar gas till våra fastigheter, du får en separat faktura från företaget. Det är inte tillåtet att bygga för skarvkopplingarna på gasledningarna. Om du vill plugga igen din gasledning är det viktigt att du kontaktar styrelsen först samt använder dig av en auktoriserad/behörig gasinstallatör.

## 11. Andrahandsuthyrning

Tillstånd för andrahandsupplåtelse ges upp till ett år i taget.

Föreningen tar ut en månadsavgift på 1/10 av ett prisbasbelopp delat på 12 månader.

Du ska ha ett skriftligt godkännande från styrelsen angående din andrahandsupplåtelse, om godkännande saknas riskerar du att förverka nyttjanderätten till lägenheten.

Mellan dig som hyresvärd och din hyresgäst bör det finnas ett skriftligt hyresavtal.

## 12. Föreningslokal

Föreningen har en samlingslokal i källaren på Vapengatan 19. Lokalen används vid stämmor, styrelsemöten och städdagar. Övriga tider kan medlemmar i föreningen låna lokalen för privata tillställningar. Då lokalen ligger under lägenheter är det viktigt att ljudnivån sänks vid aktiviteter efter klockan 22!

Bokning av lokalen gör i den uppsatta almanackan på lokalens ytterdörr. Bokningen skall innehålla information om tidpunkt för bokning, telefonnummer samt vem som bokar. Nyckel finns att låna hos styrelsemedlemmarna vars telefonnummer finns anslagna vid lokalen. Var ute i god tid om du vill ha nyckeln!

Lokalen är utrustad med kyl/frys, mikro och kaffebryggare samt bord och stolar för ca 30 personer.

Föreningsmedlemmar städar lokal och WC efter användandet. Golv sopas eller dammsugs och våttorkas. Stolar och bord ställs i ordning och soporna ska slängas. Lokalen bokas med förnuft. Vill du ha en fest på lördagen kan du boka fredag eftermiddag för förberedelser och söndag för städning innan 12. När många vill ha lokalen är det viktigt att samarbeta så att alla har möjlighet att nyttja lokalen på bästa sätt.

Varje föreningsmedlem som lånar lokalen ansvarar för varsamt nyttjande. Lokalen ska lämnas i gott skick. Nyckel ska återlämnas dagen efter senast 12.00.

### **13. Gym**

Träningslokalen ligger på Vapengatan 19 i källaren. Den består av två rum. Ett rum har träningscykel, crosstrainer och roddmaskiner. Där finns även pilatesbollar, ribbstol och andra redskap. Det andra rummet har en multimaskin med många olika träningsalternativ. Där finns också hantlar av olika slag samt rygg och magbänkar.

Träningslokalen är öppen: måndag-fredag 07:00-21:00 / helger 09:00-21:00

#### **Trivselregler**

- Respektera öppettiderna ovan.
- Träningslokalen är endast för medlemmar i brf Taltrasten.
- Inga ytterskor får användas i lokalen.
- Var försiktig med träningsredskapen och ställ alltid tillbaka redskapen på ordinarie plats.
- Kontakta styrelsen på [styrelsen@taltrasten.se](mailto:styrelsen@taltrasten.se) om något i träningslokalen är trasigt.
- Det är ditt ansvar att lämna träningslokalen i gott skick för allas trevnad.
- Du tränar helt på eget ansvar/risk

### **14. Övernattningslägenhet**

Taltrasten har en övernattningslägenhet som kan hyras av dig som är medlem i föreningen då du till exempel får besök av nära och kära som inte bor i närheten. Lägenheten ligger i källarplanet på Vapengatan 15.

Lägenheten har totalt 4 bäddar, varav två i en våningssäng och resterande i en bäddsoffa. I lägenheten finns det ett mindre pentry samt WC och dusch.

Kostnad: 200kr/dygn

#### **Regler:**

- Medlem ansvarar för lägenheten under hyrtiden.
- Rökning och husdjur förbjudet.
- Lakan, örngott och toapapper medtages.
- Lägenheten lämnas i välstädat skick.
- Sopor slängs, wc-/duschrum städas, pentry städas, mattor skakas utomhus, golv sopas, golv våttorkas, sängkläder skakas och vikes snyggt, prydnadskuddar lägges åter i soffa.
- Nyckel återlämnas direkt efter att lägenheten har lämnats men senast klockan 12.00. Kontakta bokningsansvarig om något fel uppstår eller om något går sönder.
- Lämnas inte rummet i ett städat skick kan föreningen ta ut en bot om 500 kr samt att medlem inte tillåts hyra lägenheten igen.
- Föreningen ansvarar ej för värdesaker i lägenheten.
- Lägenheten kan tas i bruk från kl. 12.00 första dagen och ska lämnas senast kl. 12.00 sista dagen av hyresperioden.
- Lägenheten kan maximalt hyras i 5 dygn.
- Du betalar med swish, kontant eller i förskott till det postgironummer du får med bokningsmailet.

Är du intresserad av att hyra övernattningslägenheten? Kolla övernattningslägenhetens kalender på hemsidan och fyll därefter i formulär med önskade datum.

Har du frågor angående lägenheten? Fyll i formuläret och skriv frågan under övrigt eller kontakta styrelsen. E-post: [styrelsen@taltrasten.se](mailto:styrelsen@taltrasten.se)

**VIKTIGT** angående nyckeluthämtning: Se till att ta kontakt med den nyckelansvariga MINST några dagar innan det bokade datumet då du annars riskerar att stå utan nyckel.

## 15. Tvättstuga

Föreningen har två tvättstugor, den ena ligger i källaren på Vapengatan 15 och den andra i källaren på Hägerstensvägen 158-160.

Bokning av tvättstugorna sker med hjälp av en bokningstavla där varje lägenhet har en låskolv som kan låsas fast på tavlan vid den bokade tiden. I föreningen är det beslutat att bokad tvättid gäller tiden ut. Det är alltså INTE okej att ta en tvättid som inte utnyttjas från start. Det finns ett block vid sidan av bokningstavlan som är avsedd för att meddela andra medlemmar om tiden är ledig innan bokningen gått ut.

Bredvid respektive tvättstuga finns torkrum, dessa låses med hänglås som varje medlem själv får stå för. Det är ej tillåtet att låsa ett torkrum som ej är bokat i förhållande till tvättiden.



## 16. Bytesrum

I föreningen har vi ett bytesrum där man kan ställa saker som man tror att andra kan ha nytta av. Rummet finns i källaren på Blommensbergsvägen och på dörren står det "Bytesrum". Dörren låses upp med den vanliga portnyckeln och för att det inte ska samlas en massa skräp där är det viktigt att man noga tänker igenom om sakerna man ställer dit verkligen är något som någon annan vill ha.

Ställ dit en bra bok, en leksak något annat barn vill ha, en fin lampa eller en bra hylla men undvik saker som tex tjocktv-apparater, gamla slitna köksbänkskivor och skrymmande saker så blir det roligare för alla att gå förbi och titta efter nya fynd.

## 17. Hobbyrum

Det finns ett hobbyrum i källaren på Blommensbergsvägen, snett emot bytesrummet. Rummet är avsett för diverse hobbyverksamhet så som målning och möjlighet att snickra. Var noga med att städa efter dig och att märka upp dina saker om du lämnar kvar ett pågående projekt.

## 18. Cykel- och barnvagnsrum

Cykel- och barnvagnsrum finns i samtliga fastigheter. Cykelrummen är belägna i källaren med en ramp ner för att lätt kunna rulla cykeln.

Barnvagnsrummen finns på följande ställen:

- Vapengatan 19 mitt emot föreningslokalen med ingång från gården
- Vapengatan 13 ingång från gården eller gaveln med ramp
- Hägerstensvägen 158 ingång från gaveln med ramp och brevid porten i markplan
- Blommensbergsvägen 161 (delat med cykelrummet) med ingång från gården med ramp
- Blommensbergsvägen 161, en trappa ner
- Blommensbergsvägen 165, brevid porten

## 19. Sopsortering

För hushållsavfall finns kärl utanför gaveln på Hägerstensvägen 160. De boende på Vapengatan samt Fågeltorget slänger sina sopor i respektive trappuppgång.

Vill du sortera matavfall finns allt som du behöver för att komma igång (påsar samt påshållare) finns i respektive tvättstuga. Var noga med att sortera rätt och endast stoppa sådant som är tillåtet i matavfallspåsen, på så sätt undviker vi eventuella straffavgifter för felsortering. På påsarna och kärlen står vad som är tillåtet att slänga. Kärlen för att slänga

matavfalls- påsarna i finns på gaveln vid Hägerstensvägen 160.

## 20. Renovering

I våra stadgar står det beskrivet vad du som bostadsrättsinnehavare har för underhållsansvar samt vilka regler som gäller vid exempelvis renoveringar. Du som äger en bostadsrätt äger en del i bostadsrättsföreningen samt rätten att bo i din lägenhet. Du har rätt att bo i din lägenhet och till stora delar rätt att forma den efter eget tycke. Du får göra mindre förändringar så som måla, tapetsera och renovera ytskikt. Större förändringar, som ingrepp i bärande konstruktion, ändring av befintliga avlopp, värme gas eller vatten, eller annan väsentlig ändring av lägenheten får dock inte göras utan styrelsens tillstånd.

Mindre förändringar:

- ! Måla om, tapetsera och lägga nya golv. Viktigt att nya golv läggs rätt, med ljuddämpning under och utan ingrepp i trossbotten och reglar.
- ! Flytta, ta bort eller montera in garderober och hyllor. Förändring av inbyggda garderober kräver tillstånd.
- ! Byta ut innerdörrar
- ! Byta köksinredning och vitvaror. Observera att köksfläkt inte får anslutas till befintlig ventilation. Endast kolfilterfläkt får installeras. För andra ändringar i kök behöver du ansöka om tillstånd.

Större förändringar som kräver tillstånd:

- ! Renovering av badrum, behövs utföras fackmannamässigt. Vattenanslutningar och avlopp får inte ändras utan tillstånd, inte heller golvbrunn och byta av radiator till handukstork.
- ! Ändring av vatten- och avloppsanslutningar i kök.
- ! Riva eller flytta icke bärande väggar.
- ! Ingrepp i bärande väggar.
- ! Ändring av fast el, kontakter och andra elinstallationer. Arbeten ska alltid göras av behörig elektriker.
- ! Bortmontering eller flytt av element och radiatorer.

Fönstren är föreningens ansvar och får inte bytas eller ändras.

Det är inte heller tillåtet att förändra befintlig ventilation, ventiler eller rökkanaler. Eventuella ändringar görs av föreningen.

En medlem som vill förändra eller på något sätt bygga om i sin lägenhet skickar in en ansökan för godkännande. Använd blanketten "[Regler samt blankett för ändring av lägenhet](#)" som ni hittar på hemsidan och mejla den till [servicecenter.stockholm@hsb.se](mailto:servicecenter.stockholm@hsb.se) eller [styrelsen@taltrasten.se](mailto:styrelsen@taltrasten.se)

Renoveringen ska ske så att den stör grannar i minsta möjligaste mån, både med tanke på ljud och med tanke på att hålla rent i gemensamma utrymmen.

## 21. Förråd

Till varje lägenhet hör minst ett källar- eller vindsförråd. Ofta ett mindre matkällarförråd också. Om du är osäker på vilket som är ditt, kontakta Energibevakning.

Föreningen har även några extra förrådsutrymmen (2-20kvm) som hyrs ut till medlemmar i föreningen. Önskar du hyra ett extra förråd? Fyll i ett formulär på hemsidan. En väntelista

finns upprättad så att rätt person får rätt förråd. Om du har särskilda önskemål så ange detta i formuläret.

## **22. Portkod**

Alla hus har samma portkod. Information vid byte av portkod aviseras i de boendes brevlådor.

## **23. Nycklar**

Nycklar i föreningen beställs genom Hornsplans låsservice eller via Energibevakning.

## **24. Värna om dina grannar**

Våra hus är gamla och lyhörda. Normal hänsyn och sunt förnuft råder. Meddela grannar om du ska ha fest, spela musik eller på något annat sätt vara hödljudd. Även vid ombyggnad eller renovering kan det vara bra att meddela grannarna att det kommer låta lite mer än vanligt.

Respektera även grannarna vid användning av tvättstugor, gym, hobbyrum samt föreningslokal och övernattningslägenhet.

## **25. Brf Taltrastens hemsida**

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

V