

Välkommen till Brf. Morkullan!

Genom ditt köp av lägenhet i HSB:s Brf. Morkullan i Nyköping har du blivit medlem i vår bostadsrättsförening och vi vill hälsa dig välkommen till oss! Bostadsrättsföreningen äger föreningens fastighet inklusive alla lägenheter i huset. Du som bostadsrättshavare äger en andel i bostadsrättsföreningen. Din andel kallas bostadsrätt och motsvarar din andel av föreningens förmögenhet samt ger dig rätt att under obegränsad tid nyttja din lägenhet.

Som bostadsrättshavare har du inte bara del i bostadsrättsföreningens tillgångar utan också i skulderna. Alla i föreningen måste därför ta eget ansvar. Du har ett särskilt ansvar för din lägenhet, men du har också ansvar för fastigheten som sådan och kringmiljön. Vad som är föreningens ändamål och syfte, hur styrelsen väljs och arbetar, hur en stämma ska gå till och hur saker praktiskt och juridiskt ska skötas finns att läsa i föreningens stadgar. De är föreningens "lagbok". Stadgarna utgörs av HSB:s normalstadgar som har anpassats och antagits av Morkullans föreningsstämma. Du kan hämta dessa hos vicevärden eller ladda ner stadgarna från förenings hemsida www.brfmorkullan.se Vi rekommenderar att du registrerar dig på föreningens hemsida så får du en e-post avisering när det sker uppdateringar på hemsidan tex när styrelsen publicerar sitt månadsbrev.

Detta dokument är tänkt att ge en liten hjälp på vägen till de möjligheter som finns i föreningen men också vad som åligger dig som bostadsrättshavare att ansvara för. För att det ska vara lättare att finna det du söker är informationen uppdelad i stycken med ett ledord som beskriver vad stycket handlar om.

Ledorden är satta i bokstavsordning för att det ska vara lättare att hitta.

Har du frågor eller förslag är du välkommen att höra av dig till vicevärd eller styrelse. Namn och telefonnummer hittar du på namntavlan i trapphuset och på föreningens hemsida.

Återigen - Välkommen!

Styrelsen

Bad- och duschrum

Det är viktigt att bad och duschrum vårdas på rätt sätt. Om du gör hål i golv och väggar för att montera egen utrustning se till att du får en sköljtät fastsättning. Använd silikon eller likvärdig tätning och glöm inte att täta gamla hål när du ändrar i inredningen. Golvbrunnen bör rengöras minst en gång i månaden eller då lukt uppstår liksom ventiler för evakuering av luft. Om du planerar en större renovering av badrummet så behöver du söka tillstånd hos styrelsen. Det kan förekomma asbest i äldre bakomliggande tätskikt. Kostnaden för ev asbestsanering står du som bostadsrättsinnehavare för.

Balkong/uteplats

Balkonglådor hängs på balkongräckets insida med hänsyn till olycksfallsrisken för de som vistas på marken. Handskas varsamt med vatten så att inte dina grannar får obehag.

Rökning på balkongen är tillåten men ska undvikas i största möjliga mån.

Föreningen ansvarar för målning av träpanelen. Det är inte tillåtet att måla om på eget initiativ. Kontakta vicevärden om du vill glasa in din balkong. Åtgärden är bygglovspliktig och bygglov är tidsbegränsade. Det finns idag inget generellt bygglov för inglasning utan det måste sökas från fall till fall. Kostnaden för bygglov betalas av bostadsrättsinnehavare. Markis/solskydd på balkongen är tillåtet att montera men markiser eller andra utvändiga solskydd för övriga fönster kräver styrelsens godkännande.

Barnvagnar / Rullatorer

Barnvagnar och rullatorer förvaras inom lägenheten eller i barnvagnsrummen. De får av säkerhetsskäl inte placeras i trapphusen.

Biltrafik inom området

Det är tillåtet att köra fram till husen och parkera för i och urlastning. Det är då viktigt att man parkerar på asfalterade ytor och att man inte hindrar annan trafik att passera, tex sopbilar och blåljusfordon. Om du kör inom området så är det viktigt att du kör sakta och har god uppsikt. Tänk på husdjur och lekande barn.

Brandvarnare och brandfilt

Föreningen har ordnat så att det finns en brandfilt och brandvarnare i varje lägenhet.

Brandvarnarna byttes under hösten 2019 och batterierna beräknas räcka ca 8 år.

Kontakta vicevärden om du saknar brandvarnare eller brandfilt.

Det är den boendes ansvar att det finns fungerande brandvarnare i lägenheten.

Bredband/Internet

Bredband ingår i månadsavgiften via gruppavtal med Tele2. Om du vill ansluta dig till gruppavtalet så kontaktar du Tele2:s kundtjänst och anger Brf Morkullan som referens. Det finns två alternativa anslutningar:

250/250 Mbit via LAN-uttaget som sitter i hallen.

250/50 Mbit via koax-uttaget som sitter vid TV-antennuttaget.

Om du behöver en router så kan det beställas kostnadsfritt från Tele2.

Tänk på att de två olika alternativen ovan kräver olika typer av routers när ni beställer.

Föreningen rekommenderar 250/250 Mbit via LAN- uttaget då det kan förekomma startavgift vid val av koax- alternativet.

Tele2 kommer att registrera dig som kund men kostnaden täcks av föreningen.

Om du vill avsluta anslutningen till gruppavtalet eller flyttar från föreningen så ska ni kontakta Tele2 och säga upp (din) er anslutning till gruppavtalet. Den router som du har fått via Tele2 ska samtidigt returneras.

Beställning av ytterligare delar av Tele2:s utbud kan ske per tel. 90 222.

Du kan se utbudet på Tele2:s hemsida www.tele2.se Kostnaden för ytterligare tjänster betalas av respektive lägenhetsinnehavare.

Cyklar

Cyklar parkeras i cykelkällare eller i cykelställ utomhus. Cykel får inte parkeras i trapphuset.

Lägenhetsdörrar

Lägenhetsdörrarna är av typen säkerhetsdörr och är föreningens ansvar.

Det är inte tillåtet att eftermontera extra lås. Det är heller inte tillåtet att borra eller skruva i dörrbladet.

El-distribution

Föreningen äger andelar i HSB:s solcellspark och avtalet täcker fastighetens och lägenheternas behov. I årsavgiften för lägenheterna ingår fasta avgifter till nätbolag och el-leverantör. Den beräknade årskonsumtionen debiteras med en tolfedel varje månad på avgiftsavierna. Elmätare finns för varje lägenhet. I maj görs en avstämning mellan beräknad och avläst förbrukning och skillnaden debiteras eller krediteras på juli månads avgiftsavisering. Avvikelser innebär att det kommande årets beräknade förbrukning justeras. Det pris som lägenheterna betalar per kWh är föreningens genomsnittliga kostnad för lägenhetsförbrukningen.

Priset för det kommande året fastställs av styrelsen i maj månad och gäller normalt hela det kommande året.

Elinstallation

Alla ändringar av lägenhetens elinstallation skall göras av fackkunnig person. Kontakta HSB Södermanland eller behörig el-firma om du vill komplettera eller ändra något.

Fastighetsservice/felanmälan

Felanmälan görs till HSB Södermanland, tel. 010-442 55 00 eller på

info.sodermanland@hsb.se Då felanmälan är stängd kan du vid akut skada (vattenläcka eller dylikt) dygnet runt få hjälp av jourhavande reparatör genom att ringa Securitas 010-470 55 39.

OBS tänk på att en jourutryckning kostar föreningen ca 4000 kr och att du som bostadsrättsinnehavare kan bli skyldig att betala för utryckning och reparationer som görs under jourtid. Service och reparationer av hissarna sköts av ALT Hiss

Felanmälan görs direkt till ALT på telefon 010-20 500 50 Det gäller både fel som uppstår under dagtid och jourutryckningar.

Förrådsutrymmen

Alla lägenheter har minst ett förråd beläget i källaren eller innanför cykelrummet.

Förrådsnumret ska stämma överens med lägenhetsnumret.

Tänk på att det inte är tillåtet att förvara brandfarliga vätskor i förråden. För detaljer rekommenderar vi att ni besöker MSB: s hemsida (msb.se) och söker på "brandsäkerhet i flerbostadshus" eller kopierar länken <https://rib.msb.se/filer/pdf/25375.pdf>

Försäljning av bostadsrätt

Vid försäljning av bostadsrätt kan du tala med HSB Södermanlands kontor som kan tillhandahålla blanketter och ge information om rutiner och tillvägagångssätt, tel. 010-442 55 00. Du kan naturligtvis också överlämna ärendet till en mäklarfirma.

Vid överlåtelse gör föreningen en kontroll av lägenheten för att säkerställa att det inte har skett några otillåtna förändringar av tex ventilation, elinstallationer, våtutrymmen eller bärande väggar. Eventuella avvikelser ska åtgärdas av bostadsrättsinnehavare innan överlåtelsen godkänns.

Låssystem, nycklar och lås.

Varje lägenhetslås har tilldelats 3 nycklar. Extra nycklar kan vara uttagna. (Vicevärden kan ge besked om detta). Varje bostadsrättshavare har dessutom fått två kodbrickor. Den ger tillträde till den port där du bor med tillhörande källardörrar. Kodbrickan gäller också entrén till Erikslundsvägen 5 där styrelserummet och brevlåda för skrivelser till styrelsen finns. Du kan köpa flera kodbrickor via kontakt med vicevärden. Slutligen ska det finnas nyckel till bokningstavlan vid tvättstugan om huset inte har elektroniskt bokningssystem.

Förlorar du en nyckel eller behöver fler så tala med vicevärden. Han/hon kan mot avgift skaffa dig ny. Har förlusten skett på ett sådant sätt att du är orolig för att obehöriga kan komma in i din lägenhet kan låscylindern i din dörr bytas mot en ny där dina gamla nycklar inte passar. Det nya låset ingår då i förenings låssystem och de nya nycklarna går till port och allmänna utrymmen som tidigare. Föreningen ansvarar för låssystemet och det är inte tillåtet att byta till en fristående låscylinder. Kostnaden för att ersätta förlorade nycklar, kodbrickor och arbetskostnad för att byta låscylinder står i bostadsrättsinnehavare för.

Ohyra

Fastigheterna är försäkrade mot angrepp av skadedjur och ohyra i fastighetsförsäkringen. Om din lägenhet utsatts för angrepp ringer du till felanmälan, HSB. Det kan gälla allt från skadeinsekter till möss. Vi avråder från att du själv försöker bekämpa ohyan.

Parkering

På fastigheterna utgörs parkeringsmöjligheten av ett större antal parkeringar som hyrs ut till medlemmar. På dessa platser får endast den som hyr platsen parkera. Det finns två p-platser som upplåts som gästparkering för besökare. Det finns parkeringar med motorvärmarruttag samt parkeringar i carport med eller utan motorvärmarruttag. Det finns 12 parkeringsplatser med laddstolpe för elbil. För att kunna använda laddstolpen krävs ett separat avtal med ChargeNode. Enklast är att ladda ner ChargeNodes app och registrera ett konto.

<https://chargenode.eu/en/charge/>

Föreningens anläggningsnummer är 4103

Kostnaden för den el som förbrukas vid laddning debiteras separat av ChargeNode.

Beställning av P-plats kan göras hos vicevärden eller via "Mitt HSB". När efterfrågan är större än tillgången så finns ett kösystem. Det går även att ställa sig i kö för annan typ av P-plats om man vill byta. Mer än en parkeringsplats per lägenhet beviljas bara i mån av tillgång. Om behoven förändras kan den som beviljats mer än en parkeringsplats få avstå från en av platserna. I det läget får den som senast beviljats ytterligare plats avstå först enligt tidigare stämmobeslut. Var och en ansvarar för snöröjning av den egna P-platsen.

Två gånger per år sker en större städning av parkeringarna. Information skickas ut ca två veckor innan och det är viktigt att man då flyttar bilen så att städningen kan genomföras som planerat. Var och en ansvarar för att skotta bort snö på den egna parkeringsplatsen.

Portarna

Portarna kan öppnas med portkod mellan kl. 06.00 och 20.00. Under alla dygnets timmar kan de öppnas med nyckel eller kodbricka. Portkoderna byts om det bedöms som nödvändigt och meddelas då skriftligt.

Sophantering

Föreningen har två soprum i varje hus. Här kan du lämna hushållssopor, matavfall, förpackningar av plast, papper, kartong och metall samt småbatterier, glödlampor och lysrör. Tidningar samt glas kan lämnas vid någon av kommunens återvinningsstationer, närmaste finns på parkeringen vid Tempo resp. Ica. Grovsopor och det som inte går att sortera här måste du själv köra till någon av kommunens fasta eller mobila återvinningscentraler. När och var de finns uppställda finns i information från kommunen eller på www.nykoping.se

Det är förbjudet att ställa sopor eller avfall bredvid kärnen både inne i huset och utanför.

Det är viktigt att avfallshanteringen sköts på rätt sätt för att material ska kunna återvinnas och för att inte onödiga kostnader ska drabba bostadsrättsföreningen.

För att inte dålig lukt, invasion av råttor o.d. skall uppstå ska förpackningar vara avsköljda och något så när rena. Matavfall och hushållssopor ska slängas i väl förslutna plastpåsar. Plastpåsar för matavfall finns i soprummen

Trapphusen

Entré eller trapplan får inte användas som förvaringsplats. Föreningen är bl.a. i våra försäkringsvillkor skyldig att se till att dessa utrymmen hålls fria. Det kan uppstå en säkerhetsrisk vid utrymning och det kan hindra eller försvåra sjuktransporter.

Det hindrar också städningen och minskar trivselen.

Se även under punkten barnvagnar/rullatorer.

TV

Husen är anslutna till kabel-TV genom avtal med Tele2 och det distribueras ett digitalt basutbud som du kan se utan digitalbox eller CA modul om din TV har en inbyggd digital mottagare. De flesta TV apparater tillverkade från 2008–2009 och framåt har en inbyggd digital mottagare. Till de flesta smart-TV finns appen Tele2Play med vilken man kan se på de kanaler som ingår, TV'n ansluts till lägenhetens internetanslutning med kabel eller WiFi.

Föreningen har också ett gruppavtal med Tele2 som var och en kan ansluta sig till.

Via gruppavtalet får man tillgång till större antal kanaler.

För att se vilka kanaler som f.n. ingår se Tele2 "TV-Silver" Det utökade kanalpaketet kräver att man har en digitalbox/CA modul och den tillhandahålls kostnadsfritt av Tele2.

Om du vill ansluta dig till gruppavtalet så kontaktar du Tele2 kundtjänst och anger Brf Morkullan som referens. Ange också att det gäller anslutning via det vanliga TV-antennuttaget (Fiber-koax). Tele2 kommer att registrera er som kund men kostnaden täcks av föreningen.

Om du vill avsluta anslutningen till gruppavtalet eller flyttar från föreningen så ska ni kontakta Tele2 och säga upp din anslutning till gruppavtalet.

Den digitalbox som du har fått via Tele2 ska samtidigt returneras.

Beställning av ytterligare delar av Tele2:s utbud kan ske per tel. 90 222.

Du kan se utbudet på Tele2:s hemsida www.tele2.se

Tvättstugor

Föreningen har sex tvättstugor. Det finns en tvättstuga i varje hus. Du har tillgång till tvättstuga endast om du har bokat en tvättid. Det gör du på den bokningstavla som finns utanför respektive tvättstuga. För att boka använder du bokningscylindern med ditt lägenhetsnummer på. Dörren till tvättstugan öppnar du med din lägenhetsnyckel när du skall tvätta. I vissa hus sker bokningen via elektroniskt bokningssystem.

Följande tvättider gäller för bokning av tvättstuga.

Vardagar och lördagar

Pass 1 07:00-12:00

Pass 2 12:00-17:00

Pass 3 17:00-22:00

Söndagar och helgdagar

Pass 1 12:00-17:00

Pass 2 17:00-22:00

Du får påbörja ditt pass när du vill efter starttiden men du måste vara klar när passet är slut.

Det är viktigt att maskiner och lokal städas ordentligt efter användandet.

Se även de regler som finns uppsatta i varje tvättstuga.

I trapphuset finns ett toalettutrymme som kan öppnas med lägenhetsnyckel. Lås utrymmet efter dig. Ta inte med dig hund, katt eller andra husdjur till tvättstugan. Tänk på allergiker.

Underhåll allmänt

Du underhåller själv din lägenhet och föreningen fastigheterna i övrigt. Hur ansvaret inom lägenheten fördelas mellan föreningen och dig själv framgår av föreningens stadgar. Vicevärden kan också tala om för dig vad som gäller. Till lägenheten kan det finnas en inre reparationsfond men det görs inte längre några avsättningar till dessa.

De innestående medel som eventuellt finns kvar kan användas för att täcka en del av kostnaderna för bostadens underhåll. Du kan ta ut pengar från fonden då du utfört en underhållsåtgärd. (Du behöver visa kvitto eller faktura på dina utlägg.) Kontakta vicevärden för utbetalning.

Om du p.g.a. ovarsamhet eller bristande inre underhåll blir vållande till skada på föreningens hus i den del som faller inom föreningens underhållsansvar är du skyldig att betala självrisikkostnaden i föreningens fastighetsförsäkring vid eventuella reparationsarbeten. Vi har tecknat en kollektiv försäkring för samtliga bostadsrättshavare för detta ansvar och du behöver därför inte ha en individuell försäkring. Den ersätter endast bostadsrättstillägget och inte hemförsäkringen i övrigt, den måste du fortfarande teckna själv.

Uthyrning av bostadsrätt

Frågan om uthyrning i andra hand regleras av §44 i föreningens stadgar. Uthyrning skall ha styrelsens medgivande. Vid tillämpning av stadgarna har följande praxis tillämpats:

Bostadsrättshavare beviljas, om godtagbara skäl anges, rätt att hyra ut sin bostad i andra hand under en period av sex månader till namngiven hyresgäst som styrelsen kan godkänna.

Förlängning kan beviljas efter förnyad ansökan. Bank som lånat ut pengar mot inteckning i bostadsrätten kan i lånevillkoren ha infört restriktioner mot uthyrning av bostadsrätten i andra hand. Bostadsrättsinnehavaren är i sådana fall skyldig beakta dessa villkor.

Korttidsuthyrning typ "Airbnb" eller liknande kräver styrelsens medgivande.

Föreningen tar ut en avgift i samband med beviljad ansökan som är max 10 % av vid varje tillfälle fastställt prisbasbelopp per år. Hyr man ut i ett halvår blir avgiften således halva maxbeloppet.

Prisbasbeloppet år 2025 är på 58 500 SEK. Uthyrning inom familjen är avgiftsfri.

Ventilation

Fastigheterna har frånluftsventilation. Fläktarna är elektroniskt styrda och strävar efter att nå ett inställt undertryck i ventilationskanalen.

Vid matlagning ska spisfläkten ställas in på forcerat utsug med hjälp av tidursvredet. Bäst effekt på utsuget får man genom att ha fönster ventiler öppna i angränsande rum. Köksfläkten tillhör föreningen och är en del av fastighetens ventilationssystem och får därför inte bytas ut. Däremot får du byta ut själva kåpan om du vill. Fel på funktionen åtgärdas på föreningens bekostnad.

Motorfläkt får alltså inte installeras då den rubbar balansen i systemet. Ett undantag kan vara en korrekt installerad kolfilterfläkt. Kontakta **alltid** vicevård om du har frågor angående köksfläkten eller planerar att byta fläkt

Vicevård

Föreningens har ett avtal med HSB angående vicevårdskapet och det är Niklas Rehnström som är verkställande vicevård. Kontakt tas via HSB:s kundcenter på telefonnummer 010-442 55 00 eller på info.sodermanland@hsb.se

Värmesystem

Fastigheterna är anslutna till fjärrvärme och har ett vattenburet värmesystem. Reglering av värmen i våra lägenheter sker i första hand genom temperaturen på det utgående vattnet till värmeelementen. Dessa är också utrustade med termostat och om lägenhetstemperaturen är hög kan de stängas av automatiskt.

Om ett element inte blir varmt när utetemperaturen är låg (under 10 grader) ska detta felanmälas. Vid kall väderlek är det viktigt att element som är nära öppna fönster eller balkongdörrar är påslagna. Ett avstängt eller icke fungerande element kan på kort tid frysa sönder med vattenskador som följd.