

”Från A till Ö”

Information för alla medlemmar i Brf Hägerberget 42

Kammakargatan 6, 111 40 Stockholm

Innehåll

Altaner	3
Andrahandsupplåtelse	3
Avgifter	3
Balkonger	3
Barnvagnar	3
Blippar (taggar)	4
Bostadsrätterna	4
Brandvarnare	4
Bredband, fiber och kabel-TV	4
Brevlåda	4
Entréer	4
Fastighetsskötsel	4
Föreningsstyrelse	5
Styrelsen arbetar utan annan ersättning än en gemensam middag om året med respektive	5
Föreningsstämma	5
Försäkringar	5
Grovsopor	5
Gården	5
Hemsida	5
Hjelterummet	6

	2
Hissar	6
Hundar	6
Hänglås	6
Klotter	6
Källaren	6
Namnskyltar.....	7
Nycklar till fastigheten	7
Nycklar till lägenheterna.....	7
Ordningsregler	7
Pantsättning.....	7
Portar	7
Porttelefonen.....	7
Proppskåp	8
Reparation, renovering, ombyggnad	8
Rökning	9
Skadedjur	9
Snöskottning och sandning.....	9
Skottning av tak	9
Skottning av altaner & balkonger	9
Sophantering	10
Sotning, brandskyddskontroll, ventilationskontroll.....	10
Städning	10
Tidningsinsamling	10
Tillgång till lägenheten.....	10
Trädgårdsskötsel.....	11
Tvättstugan	11
Värmesystemet.....	11
Överlåtelse av bostadsrätt.....	11

Altaner

Se "Snöskottning och sandning".

Andrahandsupplåtelse

Eventuell andrahandsupplåtelse måste alltid först godkännas av föreningens styrelse. Skriftlig ansökan skall i god tid ställas till styrelsen. Ansökan skall innehålla:

- skäl till andrahandsupplåtelsen
- namn och kontaktuppgifter på den/de som skall disponera lägenheten
- tidsperiod.

Föreningen tar ut en avgift om 10 % av aktuellt prisbasbelopp per år vid andrahandsupplåtelse.

- För upplåtelse under längre tid än ett år krävs särskilda skäl (militärtjänst, studier på annan ort, utlandsstationering eller liknande). Skälen ska stärkas med intyg.
- Andrahandsupplåtelse via förmedlare som AirBnB godkänns inte (ref. Hyresnämndens beslut betr AirBnB år 2015).
- Andrahandsupplåtelsen får påbörjas först efter skriftligt godkännande av styrelse. Styrelsen ser allvarigt på otillåtna andrahandsupplåtelser. Den som upplåter sin bostadsrätt utan styrelsens godkännande bryter mot föreningens stadgar och kan därmed riskera att förlora sin bostadsrätt.
- Medlemmen har det fulla ansvaret för lägenheten även under upplåtelsesperioden. Det är alltså bostadsrättsinnehavaren som ansvarar för att hyran betalas och för att de boende sköter sig. Bostadsrättsinnehavaren kan således i förlängningen förlora sin lägenhet om de boende till exempel stör grannarna eller missköter sig på annat sätt.

Avgifter

Under 2025 kommer Nabo vara bostadsrättsförenings nya ekonomiska förvaltare. Det innebär att Nabo kommer att hjälpa föreningen med medlems- och lägenhetsadministrationen och även administrera avgiftsavier. Ni kommer få ett informationsblad tillsammans med första avin om hur ni t.ex. ändrar aviseringsmetod för framtida avier. Om ni önskar e-faktura, autogiro osv.

Vid förvärv av bostadsrätt skall köparen betala en avgift om 2,5 procent av gällande prisbasbelopp till föreningen.

Vid pantsättning skall pantsättaren betala en avgift om 1,0 procent av gällande prisbasbelopp till föreningen.

Vid andrahandsupplåtelse (se ovan) tar föreningen ut en **årlig** avgift om 10 procent av aktuellt prisbasbelopp.

Balkonger

Se "Snöskottning och sandning".

Barnvagnar

Se Entréer.

Blippar (taggar)

I samband med inflyttning överlämnar säljaren de blippar som hen har rekviderat från föreningen. Om lägenhetsköparen behöver fler blippar får dessa beställas i efterhand till en kostnad om 275 kr (aktuell pris aug 2024).

Bostadsrätterna

Föreningen är medlem i *Bostadsrätterna* (www.bostadsratterna.se) som är en intresseorganisation för bostadsrättsföreningar. Medlemskapet ger vissa rabatter, en regelbunden tidskrift till alla medlemmar, juridisk rådgivning för styrelsen med mera. Dit hittar man även via vår hemsida: <http://hagerberget42.bostadsratterna.se> (Se "Hemsida".)

Brandvarnare

Alla lägenheter ska vara försedda med fungerande brandvarnare. Detta är respektive medlems ansvar.

Bredband, fiber och kabel-TV

Alla lägenheter har 100 Mbit/s fiberkabel via Ownit. Kostnaden ingår i avgiften till föreningen. Högre kapacitet kan fås mot extra kostnad. Kontakta Ownit.

Fastigheten är också ansluten till Tele2. Deras grundutbud, som inkluderar ett antal TV-kanaler (inte bredband), ingår i föreningsavgiften. Fler kanaler kan fås mot en extra kostnad via Tele2:s kundtjänst.

Brevlåda

Föreningen har en egen brevlåda, en halv trappa upp i A-huset. Styrelsen ansvarar för att bevaka den.

Cykelrum

Alla medlemmar har tillgång till cykelförrådet till vänster om soprummet. För att alla ska få plats är det viktigt att gamla cyklar som inte används utrangeras. Som ett första steg kan cyklar som inte använts på en längre tid ställas ner i källaren, det finns ett utrymme för detta strax bortom tvättstugan.

Entréer

Entréerna är gemensamma utrymmen som ska hållas fria från skrymmande tillhörigheter som barnvagnar, cyklar, sparkcyklar med mera av framförallt brandsäkerhetsskäl. Läs mer under "Portar".

Fastighetsskötsel

Föreningens medlemmar sköter i stort sett fastighetsskötseln själva. Vi har dock även ett avtal med Åkerlunds Fastighetsskötsel, vilket innebär att de har tillträde till husens alla gemensamma utrymmen.

Åkerlunds:

- Gör månadsvisa ronder
- Kan anlitas av styrelsen för olika åtgärder i fastigheten eller på gården
- Kan även anlitas direkt av oss enskilda bostadsrättsinnehavare om vi behöver hjälp med något i lägenheten. Då betalar man själv för arbetet. Om det gäller något som är föreningens

gemensamma ansvar, och som föreningen ska betala för, ska någon från styrelsen kontaktas för godkännande av uppdraget.

Åkerlunds telefonnummer är 08-39 06 50. Deras mejladress är info@akerlundsfastighet.se

För allvarliga **akuta** fel utanför kontorstid, kontakta Dygnet Runt Service: 08-18 70 00.

Kontaktuppgifterna sitter också på anslagstavlan i entrén.

Föreningsstyrelse

Föreningens styrelse utses på föreningsstämman för ett år i taget. Aktuella styrelsemedlemmar i, med kontaktinformation, finns på anslagstavlan i entrén. Föreningsstyrelsen har också en egen mejladress: brfhagerberget42@gmail.com

Styrelsen arbetar utan annan ersättning än en gemensam middag om året med respektive

Föreningsstämma

Föreningsstämma äger normalt rum på våren. Kallelse utgår genom kallelse i brevlådor/mejl senast två veckor innan mötet. Alla medlemmar uppmanas och har rätt att delta och att lämna in motioner till föreningsstämman. Motioner skall lämnas till styrelsen i god tid (se föreningens stadgar) för att kunna beredas och behandlas vid föreningsstämman.

Försäkringar

Föreningen har fastighetsförsäkring som upphandlas genom Söderberg & Partners (via Bostadsrätterna). Aktuellt försäkringsbolag (aug 2024) är Folksam. Försäkringsnummer är 51-1373. I försäkringen ingår skadedjursbekämpning. Anticimes kan kontaktas när sådant behov uppstår. I fastighetsförsäkringen ingår kollektivt "bostadsrättstillägg". Enskilda föreningsmedlemmar behöver alltså inte inkludera bostadsrättstillägget i hemförsäkringen.

Medlemmar kan själva kontakta försäkringsbolagen vid akut händelse. Vänligen informera också styrelsen om ev. försäkringsärenden som kan beröra föreningen.

Grovsopor

Se "Soppantering".

Gården

Gården är ett gemensamt utrymme som kan användas av alla medlemmar. Gården sköts av oss själva, alla välkomnas att vattna blommorna och sopa vid behov. Alla initiativ uppskattas. Normalt städar vi gården gemensamt två gånger per år. Information om datum mejlas ut i god tid innan.

Dynor till utemöbeln finns i en säck i källaren, till höger nedanför trappan i A-huset.

Hemsida

Föreningen har en hemsida med adress <http://hagerberget42.bostadsratterna.se> där information läggs ut löpande. (Se även "Bostadsrätterna".)

- Användarnamn: Brf Hägerberget 42
- Lösenord för medlemmar: 7133.

Hjelterummet

I källaren finns en gemensam lokal, *Hjelterummet*, som kan användas av alla medlemmar. Var och en städar efter sig efter användning. Om lokalen lämnas ostädad debiterar föreningen för städkostnad. Den som tillfälligt vill låna klappstolarna som står där kan göra det. Det råder givetvis rökförbud i *Hjelterummet* liksom i hela källaren.

Hissar

Våra hissar är känsliga och kräver att man hanterar dem försiktigt, annars riskerar vi dyra reparationer och jourutryckningar. Stäng alltid hissdörrarna varsamt och var noga med att respektera hissarnas angivna maxvikt. Öppna inte gallergrinden förrän hissen har stannat ordentligt.

Vid fel på hissen, vänligen ring City Hiss, tel 08-604 06 85 för service mellan 07–18 på vardagar. Jourservice under övriga tider ingår ej i garantin, avvakta därför om möjligt med att ringa om problem uppstår utanför servicetiden. Hisservice på vardagar kl. 07–18 ingår i vår garanti, vilket inte jourservice gör.

Hundar

Hundar ska hållas kopplade på, i och omkring fastigheten.

Hänglås

Det sitter ett antal hänglås till utrymmen i källaren och till den utvändiga redskapsboden. Koden till hänglåsen är 8888.

Klotter

Föreningen accepterar inte klotter på fastigheten och har som målsättning att allt klotter skall avlägsnas inom ett par dygn. Om du noterar klotter som suttit en längre tid får du gärna underrätta någon i styrelsen som beställer klottersanering. Nederdelen av fasaden är behandlad så att klotter ska vara lätt att ta bort.

Om du ser klotter i närområdet på allmän egendom (exempelvis på muren på andra sidan Kammakargatan, bergväggar, bänkar, papperskorgar etc), får du gärna ringa Stockholms stads driftcentral, tel. 08-651 00 00. De kommer och sanerar om de får en noggrann beskrivning av var klottret finns.

Källaren

Varje lägenhet har ett tillhörande källarförråd. I källaren finns också ett gemensamt utrymme *Hjelterummet* och en tvättstuga.

Källargångar och gemensamma utrymmen får inte användas som lagringsplatser för skräp eller privata tillhörigheter. Källardörren ska alltid hållas stängd, även vid korta besök som för att hämta tvätt, för att undvika att vi får in skadedjur.

Se också "Hjelterummet" och "Tvättstuga".

Namnskyltar

Föreningen ordnar och bekostar namnskyltar i entrén. Medlemmarna svarar för egna dörrskyltar som så långt det är möjligt bör hålla gemensam standard.

Nycklar till fastigheten

Varje hushåll har fått en nyckel till våra gemensamma utrymmen såsom till porten mot gatan, cykelrummet, verktygsboden (där finns även ett hänglås med kod 8888), källaren och tvättstugan. Det kan vara viktigt att ha nyckeln med sig när man lämnar fastigheten eftersom man annars inte kommer in genom porten med blippen vid strömavbrott.

Nycklar till lägenheterna

Medlem som är borta en längre tid rekommenderas att meddela styrelsen hur det går att komma in i lägenheten i händelse av exempelvis vattenskada.

Ordningsregler

För allas trivsel gäller följande:

- Alla uppmanas visa hänsyn och ha i åtanke att det är lyhört i husen och att ljud ekar på gården.
- Det ska normalt vara tyst kl 22.00–07.30 på vardagar och 23.00–09.00 på helger (det vill säga inte förekomma oväsen från renoveringar eller fester etc).
- Vid enstaka fester eller annat högt ljud bör grannarna informeras i förtid, förslagsvis med en lapp i porten.

Pantsättning

Se "Avgifter".

Portar

Porten mot gatan kan ställas upp i sju minuter (för exempelvis in- och urlastning av bil) med hjälp av en knapp uppe till höger om porten inifrån sett. För att ställa upp dörren en längre tid, används vredet på väggen bredvid dörren för att stänga av automatiken. Ställ inte upp porten utan att först stänga av automatiken. Automatiken är känslig och kan gå sönder.

Varken A-husets eller B-husets portar ut mot innergården får ställas upp utan att man först stänger av automatiken. Det görs med den stora vita knappen som sitter på insidan, högt upp ovanför respektive port. Knapparna nås med kvastskäft eller steg.

Undvik att låta portar stå öppna länge utan bevakning då det medför risk för inbrott.

Porttelefonen

Blippar används för in- och utpassage genom porten mot gatan. Även nyckel kan användas för att komma in i A-huset. Lägenhetsinnehavarnas namn finns registrerade i porttelefonen för insläpp av besökare eller bud. Till B-huset krävs portkod.

Proppskåp

Centrala proppskåpet för gemensamma säkringar sitter i källaren. A-husets skåp sitter utanför tvättstugan och för B-huset delvis också nedanför B-husets källartrappa.

Reparation, renovering, ombyggnad

Alla större reparationer, renoveringar eller ombyggnationer i lägenhet skall anmälas i god tid i förväg till styrelsen och får inte utföras utan styrelsens godkännande. I förekommande fall krävs eventuellt även bygglov eller bygganmälan. Medlemmen ansvarar för att informera sig om Stadsbyggnadskontorets krav i det enskilda ärendet. (Se hemsidan "bygglov.stockholm" för bra allmän information).

Av hänsyn till grannar som arbetar hemifrån, eller ofta vistas hemma dagtid, ska lapp sättas upp i trapphusen med kontaktuppgifter till ansvarig hantverkare, uppgift om vilken lägenhet det är som renoveras samt information om hur lång tid renoveringen beräknas ta.

Följande gäller i samband med renovering som kräver tillstånd i form av bygglov eller bygganmälan.

Anmälan skall lämnas till styrelsen på Bostadsrätternas blankett "ansökan-om-tillstånd-ombyggnad-bostadsrätt" som finns tillgänglig för att fyllas i digitalt på bostadsraterna.se

Följande åtgärder kräver tillstånd från styrelsen samt bygglov eller bygganmälan:

1. Ingrepp i bärande konstruktion
2. Installation eller ändring av ledningar för avlopp, värme, vatten och gas
3. Installation eller ändring av anordning för ventilation
4. Installation eller ändring av eldstad eller rökkanal eller annan påverkan på brandskyddet
5. Annan väsentlig förändring av lägenheten såsom flytt eller utökning av kök eller badrum eftersom sådana ändringar bland annat förutsätter ändrade ledningsdragningar

Av anmälan skall tydligt framgå:

1. Vad som skall göras – ritningar av arkitekt/beskrivningar bifogas
2. I vad mån arbetena kan komma att påverka grannar eller allmänna utrymmen
3. Dokumentation avseende de företag/entreprenörer som planeras att anlitas för reparationen/renoveringen/ombyggnationen inklusive giltiga försäkringar, skattehandlingar samt referenser till minst tre (3) tidigare renoveringar av lägenhet i bostadsrättsföreningar i Stockholms innerstad under de senaste åtta (8) åren.
4. Hur sophantering skall ordnas och när arbetena skall utföras

Föreningens regler och rekommendationer:

1. I samband med renovering ska bostadsrättsinnehavaren personligen vara på plats så ofta som möjligt för att kunna bevaka att arbetet utförs i god ordning och minimerar störning för grannarna. Bostadsrättsinnehavaren ansvarar för att tillse att de som utför arbete i lägenheten alltid kan kontaktas och att det finns en byggansvarig att kontakta som kan kommunicera på svenska.
2. En **besiktningsman** ska anlitas i samråd med föreningsstyrelsen som följer renoveringsarbetet och bevakar att regelverk följs och att endast de av styrelsen på förhand godkända åtgärderna

genomförs. Besiktningsmannen ansvarar även för att en slutbesiktning fullföljs. Kostnaden för besiktningsmannen står bostadsrättsinnehavaren/beställaren av renoveringen för.

3. Gemensamma ytor såsom trapphus och källare ska hållas rena och fria från byggdamm och ska vid behov rengöras varje dag. Om detta inte görs kan föreningsstyrelsen beställa rengöring som sedan faktureras bostadsrättsinnehavaren.
4. Föreningen rekommenderar att en bygghiss används i samband med renoveringar på andra våningen och uppåt. Föreningens hissar får inte användas för att frakta byggmaterial, då de inte är lämpade för det.

Rökning

Brf Hägerberget 42 är en rökfri förening. Det innebär att rökning inte är tillåten i våra gemensamma lokaler och ytor såsom i trapphusen, i källaren, , på innergården, ientréerna eller omedelbart utanför entréportarna. En rekommendation är för rökare att gå till de två parksofforna som finns i korsningen Kammakargatan/Johannesgatan. Där finns även tillgång till askkopp.

Skadedjur

Föreningen har tidvis haft problem med skadedjur. Alla medlemmar uppmanas att:

- Hålla ordning i soprum och källare
- Alltid hålla källardörren stängd
- Inte lämna matrester på gården
- Hålla avloppsbrunnar stängda i samband med eventuella reparationer
- Vara försiktiga med att ta in möbler från loppis och liknande
- Göra anmälan till Anticimex och styrelsen vid behov

Snöskottning och sandning

Medlemmarna ansvarar själva för snöskottning och eventuell sandning. Behov brukar bara uppstå under en kort period varje vinter, det är då desto viktigare att alla som kan ställer upp och skottar så fort som möjligt: en liten yta på trottoaren utanför porten, gången mellan A-hus och B-hus samt fram till sophuset.

(Styrelsen har övervägt att anlita extern hjälp med snöskottning men funnit att det blir dyrt, dessutom kan det ändå dröja länge innan hjälpen kommer. Bättre att vi tar tag i det själva så snart nysnön fallit.)

Skottning av tak

Föreningen har avtal med en extern entreprenör som med relativt kort varsel skottar taket på vårt uppdrag. Avlägsnande av nedhängande istappar ingår samtidigt.

Skottning av altaner & balkonger

Snöskottning av altaner och balkonger är bostadsrättsinnehavarens ansvar. Det är särskilt viktigt att snö avlägsnas från balkongdörrarna och fasaden, då snö som blir kvar där snabbt smälter av värmen från husen. Risk finns att smältvattnet rinner ned i fasaden och orsakar skada.

Bostadsrättsinnehavaren kan bli ekonomiskt ansvarig för en sådan skada. På samma sätt är det av yttersta vikt att avrinningen från altanerna är fri och fungerar.

Golven på altanerna är särskilt känsliga. Det är bostadsrättsinnehavarens ansvar att hålla rent under trätrall och vid utloppet så att vatten kan rinna undan. Trätrall, som ligger lös ovanpå golvbeläggningen, ansvarar bostadsrättsinnehavaren för (jämför ytskikt i bostaden). Det är viktigt att vid rengöring av golvet ha i åtanke att beläggningen på altanerna, under trallen, kan skadas av hårda eller vassa verktyg och material. Trallen skall vara delad i mindre sektioner och kunna lyftas bort. Reglar/friser, som trallen vilar på, skall läggas på remsor av gummiduk *eller* vara klädd med gummiduk på undersidan. Det är inte tillåtet att skruva eller spika fast trallen då altangolvets vattentätskikt då kan brytas.

Sophantering

- Sopkärlen är endast avsedda för hushållssopor.
- Särskilda kärl är avsedda för matavfall, som ska läggas i särskilda papperspåsar som finns att hämta i soprummet. Tömningen av dessa kärl är kostnadsfri till skillnad från övrig sophämtning.
- Ett särskilt kärl är avsett för tidningar och tidskrifter.

All sorts kartong, glasflaskor, burkar eller grovsopor får inte kastas i något av ovanstående nämnda kärl. Medlemmarna ansvarar själva för återvinning. Obemannade återvinningsstationer för glas, kartong och metall finns på Tegnérgatan vid Coop, på Luntmakargatan och Birger Jarlsgatan. En bemannad återvinningscentral, som tar emot grovsopor och övrigt sorterat avfall (dock ej trädgårdsavfall), finns vid Roslagstull.

Det är inte tillåtet att ställa soppåsar eller lägga lösa sopor utanför sopkärlen, detta tas inte hand om av sophämtarna. I sophuset finns borste och skyffel att användas vid behov. I samband med den gemensamma gårdsstädningen ordnar styrelsen med grovsophämtning. Då kan grovsopor ställas ut på gården och hämtas separat av en renhållningsfirma. Var och en måste dock ordna egen bortforsling av elavfall, kemikalier eller bildäck.

Sotning, brandskyddskontroll, ventilationskontroll

Sotning av eldstäder (kakelugnar, öppna spisar) görs vart tredje år och brandskyddskontroll vart sjätte. Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) av ventilation från kök, badrum och andra ventiler görs även det vart sjätte år.

Städning

Entréer och trapphus städas varje vecka av extern entreprenör, ibland oftare vintertid. Kontakta styrelsen om du har synpunkter på städningen.

Tidningsinsamling

Se "Sophantering" ovan.

Tillgång till lägenheten

Fastigheten, det vill säga mark och hus inklusive lägenheter, ägs av föreningen gemensamt. Medlemmarna disponerar lägenheterna med stöd av förvärvad bostadsrätt. Detta innebär bland annat att styrelsen *vid behov* skall beredas tillgång till lägenheterna för inspektion, reparation eller dylikt. Det är föreningens (genom styrelsen) ansvar och skyldighet att vid behov kontrollera att lägenheterna är i gott skick. Om man är bortrest en längre tid är det bra att meddela någon i

styrelsen hos vem en extranyckel finns, om någonting skulle hända och tillträde till lägenheten är nödvändig.

Trädgårdsskötsel

Redskap för trädgårdsskötsel och vattning finns i redskapsboden på gården. Alla medlemmar uppmanas att vattna, kratta och sopa vid behov. Hänglåset har kod 8888.

Tvättstugan

Tvättstugan får användas mellan 08.00 och 22.00. Bokning sker genom att anteckna sig på listan. Om tvätt inte påbörjats inom en timme efter bokad tid anses tvättstugan ledig.

Efter tvätt skall luddfiltret i både torktumlaren och torkskåpet rengöras, maskiner och bänkar torkas av och golvet sopas och vid behov torkas. Töm papperskorgen om den är full.

Värmesystemet

Fastigheten har sedan 2015 bergvärme och är även ansluten till fjärrvärmenätet. Systemet kontrolleras regelbundet. Medlemmarna svarar själva för luftning av sina element och reglering av termostaten på varje element. Kontakta någon i styrelsen om du har betydande problem med värmen.

Överlåtelse av bostadsrätt

Alla överlåtelser ska godkännas av styrelsen som bör beredas två veckors tid för att godkänna ny medlem. Ansökan om medlemskap skickas till styrelsens ekonomiansvariga.

Se även "Avgifter" gällande månadsavgifter till föreningen i samband med överlåtelse med mera.

Den som säljer sin bostadsrätt bör se till att mäklaren och köparen informeras om föreningens stadgar och regler liksom att de får ta del av detta dokument "A-Ö".