

”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
Bostadsrätterna.....	3
Brandvarnare.....	4
Bredband, fiber och kabel-TV.....	4
Brevlåda.....	4
Cykelrum.....	4
Entréer.....	4
Fastighetsskötsel	4
Föreningsstyrelse	4
Föreningsstämma	5
Försäkringar.....	5
Grovsopor	5
Gården.....	5
Hemsida.....	5
Hjelterummet	5
Hissar	5
Klotter.....	6
Källaren.....	6

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

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 allvarligt 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

I slutet av varje år meddelas via e-post uppgift om årsavgift för det kommande året. Föreningens bankgiro är 393-9725.

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

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

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

Balkonger

Se "Snöskottning och sandning".

Barnvagnar

Se Entréer

Bostadsrätterna

Föreningen är medlem i Bostadsrätterna (www.bostadsraterna.se) som är en intresseorganisation för bostadsrättsföreningar. Medlemskapet ger vissa rabatter, en regelbunden tidskrift till alla medlemmar, juridisk rådgivning för styrelsen mm. Dit hittar man även via vår hemsida: <http://hagerberget42.bostadsraterna.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 ComHem (Tele2 sedan maj 2021). Deras grundutbud (flera TV-kanaler, dock inte bredband) ingår i avgiften till föreningen. Fler kanaler och bredband kan fås mot extra kostnad.

Brevlåda

Föreningens (styrelsens) egen brevlåda finns i A-huset, en halv trappa upp.

Cykelrum

Alla medlemmar har tillgång till cykelrummen bredvid soprummet. För att alla ska få plats är det viktigt att gamla utrangerade cyklar slängs. Om cyklar inte används på en längre tid bör de ställas ner i källaren, det finns utrymme strax bortom tvättstugan.

Entréer

Entréerna är gemensamma utrymmen som ska hållas fria från skrymmande tillhörigheter som barnvagnar, cyklar mm av bland annat brandsäkerhetsskäl. Läs mer under "Portar".

Fastighetsskötsel

Föreningen sköter i stort sett fastighetsskötseln själv. Vi har också ett avtal med Åkerlunds Fastighetsskötsel, vilket innebär att Åkerlunds har tillträde till alla gemensamma delar av huset och:

- Åkerlunds gör månadsvisa ronder
- Åkerlunds kan anlitas av föreningsstyrelsen för att åtgärda olika saker som behöver göras i fastigheten eller på gården
- Åkerlunds kan också 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 föreningsstyrelsen 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 medlemmar i föreningsstyrelsen, med kontaktinformation, finns angivna 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 brevlådorna/mejl två veckor innan mötet hålls. Alla medlemmar uppmanas och har rätt att delta och att lämna in motioner till föreningsstämman. Motioner skall lämnas till styrelsen i god tid (se stadgarna, information om detta skickas normalt också ut i god tid innan stämman) för att kunna beredas och behandlas vid föreningsstämman.

Försäkringar

Föreningen har fastighetsförsäkring som upphandlas genom Söderberg & Partners (via Bostadsrätterna). Aktuellt försäkringsbolag (juni 2023) är Folksam. Försäkringsnummer är 51-1373.

Föreningen har skadedjursförsäkring hos Anticimex. Försäkringsnummer är 1000213276.

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, sopa vid behov mm. Alla initiativ uppskattas. Normalt städar vi gården gemensamt två gånger per år. Information om datum mailas ut i god tid före.

Dynor till utemöbeln finns i en säck i källaren, precis nedanför trappan mot tvättstugan.

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. Om lokalen lämnas ostädad debiterar föreningen för städkostnad. Den som tillfälligt vill låna klappstolarna som står där kan också göra det.

Det råder självklart 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 medan jourservice ej ingår i garantin.

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 så 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 (muren på andra sidan Kammakargatan, bergväggar, bänkar, papperskorgar etc.) – ring gärna 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.

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

Se också "Hjelterummet" och "Tvättstuga".

Namnskyltar

Föreningen ordnar och bekostar namnskyltar utanför porten (porttelefonen) och i entrén. Medlemmarna svarar för egna dörrskyltar som så långt möjligt bör hålla gemensam standard.

Nycklar till fastigheten

Varje hushåll har fått nyckel till våra gemensamma utrymmen: porten mot gatan, cykelrum, verktygsbod, källare och tvättstuga. Det kan vara viktigt att ha nyckeln med sig man lämnar huset, annars kommer man inte in genom porten om det är strömavbrott.

Nycklar till lägenheterna

Medlem som är borta en längre tid rekommenderas att meddela styrelsen hur vi kan komma in i lägenheten i händelse av vattenskada eller dylikt.

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 – 07.00 på vardagar och 23.00 – 09.00 på helger (det vill säga inte förekomma oväsen från renoveringar, fester etc).
- Vid enstaka fester eller annat högt ljud bör grannarna informeras i förtid, exempelvis med en lapp i porten.

Pantsättning

Se "Avgifter".

Portar

Porten mot gatan kan ställas upp i 7 minuter (för i- och urlastning av bil mm) med hjälp av en knapp uppe till höger om porten inifrån sett. För att ställa upp dörren en längre tid, använd 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.

De båda portarna mot gården (A-huset och B-huset) ska inte ställas upp utan att man först stänger av automatiken. Det görs med den stora vita knappen som tyvärr sitter högt upp ovanför båda dörrarna, på insidan. De nås med kvastskäft, stege el dyl.

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

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 samt kräver 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).

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

Rökning är inte tillåten i källare, trapphus och entréer eller omedelbart utanför entréportarna. Den som röker på gården ska plocka med sig sina fimpar.

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 ev. 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 kommit.)

Skottning av tak

Föreningen har avtal med extern entreprenör som skottar taket på vår uppmaning, med relativt kort varsel. Rökning av nedhängande istappar ingår.

Skottning av altaner & balkonger

Snöskottning av altaner och balkonger är bostadsrättsinnehavarens ansvar. Det är särskilt viktigt att snö avlägsnas från balkongdörr och fasad, då snö som blir kvar där smälter tidigt av värmen från huset. Risk finns att smältvattnet rinner ned i fasaden och orsakar skada. Bostadsrättsinnehavaren kan själv bli ekonomiskt ansvarig för 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 trall och vid utloppet så att vatten kan rinna undan. Trall, som ligger lös ovanpå golvbeläggningen, ansvarar bostadsrättsinnehavaren för (jämför ytskikt i bostaden). Beläggningen på altanerna, under trallen, kan skadas av hårda eller vassa verktyg och material, viktigt att ha i åtanke vid rengöring av golvet. Trallen skall vara delad i mindre sektioner som kan lyftas bort. Reglar/friser, som trallen vilar på, skall läggas på remsor av gummiduk eller vara klädd med gummiduk på undersidan. Det är viktigt att man inte skruvar/spikar fast trallen eller annat i golvet då altangolven har ett vattentätskikt som inte får brytas.

Sophantering

- Sopkärlen är bara 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.

Kartonger av alla sorter, glasflaskor, burkar eller grovsopor får inte kastas i något av kärlen enligt ovan. Medlemmarna ansvarar själva för återvinning. Återvinningsstationer för bl.a. glas, kartong och metall finns på Tegnérsgatan och Birger Jarlsgatan, och ett återbruk finns vid Roslagstull.

Ställ heller inte soppåsar eller lösa sopor utanför sopkärlen, de tas inte 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 el-avfall, 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 vart sjätte år.

Städning

Entréer och trapphus städas varje vecka av extern entreprenör, ibland oftare vintertid. Kontakta styrelsen om du har starka 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 förvärvat bostadsrätt. Detta innebär bl.a. att föreningen vid behov skall beredas tillgång till lägenheterna för inspektion, reparation eller dylikt.

Det är föreningens (genom styrelsen) ansvar och skyldighet att vid behov kolla så lägenheterna är i gott skick. Därför är det bl.a. bra att meddela någon i styrelsen om var nyckel finns om du reser bort en längre tid och någonting skulle hända.

Trädgårdsskötsel

Redskap för trädgårdsskötsel och vattning finns i redskapsbodarna på gården. Alla medlemmar uppmanas att vattna, kratta och sopa vid behov.

Tvättstugan

Tvättstugan får användas mellan 07.00 och 22.00. Bokning sker genom att anteckna sig på listan. Om tvätt inte påbörjats inom en timme efter den tid medlemmen antecknat sig för anses tvättstugan ledig.

Efter tvätt skall luddfiltret på tumlaren göras rent, maskiner och bänkar torkas av och golvet sopas och vid behov torkas. Töm papperskorgen om den är full.

Värmesystemet

Fastigheten har bergvärme sedan år 2015 och är dessutom ansluten till fjärrvärmenätet. Systemet kontrolleras regelbundet. Medlemmarna svarar själva för luftning av sina element och reglering av termostaten på varje element. Kontakta någon i föreningsstyrelsen 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 ekonomiansvarig.

Se även 'Avgifter' beträffande avgifter till föreningen i samband med överlåtelse mm.

Den som säljer sin bostadsrätt bör se till att mäklaren/köparen informeras om föreningens stadgar och regler liksom denna 'A till Ö'.