

VÄRT ATT VETA

OM

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

HAGTORNSGÅRDEN



“Värt att veta” är en sammanställning av vad som är viktigt att känna till för alla boende i brf Hagtornsgården. Aktuell information finns på hemsidan hagtornsgarden.info.

Utöver denna sammanställning är det viktigt att känna till föreningens stadgar samt speciella ordningsregler för t.ex. tvättstuga och träfflokal.

Andrahandsuthyrning

Om man avser att hyra ut lägenheten i andra hand skall uthyrningen först godkännas av styrelsen. Bedömning sker i enlighet med gällande praxis. Föreningen tar ut en årlig avgift vid andrahandsupplåtelse.

Föreningen godkänner upplåtelse i andra hand genom uthyrning om du till exempel ska arbeta eller studera på annan ort. Även "provboende" på annat håll är ett godtagbart skäl till att få hyra ut i andra hand, den maximala tiden du får hyra ut din lägenhet är då ett år. Det är inte tillåtet att hyra ut lägenheten till juridisk person eller för affärsdrivande verksamhet (hotellverksamhet eller liknande).

Ansökan ska alltid ske skriftligen och lämnas till förenings förvaltare.

Vid avslag på ansökan kan du överklaga beslutet till Hyresnämnden i Stockholm för ett slutgiltigt avgörande.

Om du vid ett negativt besked på din ansökan ändå hyr ut eller lånar ut din lägenhet, efter påminnelse, inte avbryter andrahandsupplåtelsen kan nyttjanderätten för bostadsrätten sägas upp med tvångsförsäljning som följd.

Ansvaret för lägenhet som upplåts i andra hand ligger på bostadsrättsinnehavaren. Alla klagomål på hyresgästen samt eventuella krav på betalning kommer att göras gentemot bostadsrättsinnehavaren.

Antenner

Uppsättning av TV-antennerna, parabolerna och liknande ska först godkännas av förvaltaren.

Anslagstavla

Finns i varje trapphus, vid portalerna och utanför tvättstugan/samlingslokalen.

Avgifter

Årsavgiften respektive hyran till föreningen ska täcka gemensamma löpande kostnader för föreningen, exempelvis, räntor, värme, vatten och avlopp, el för husens gemensamma utrymmen och gårdsbelysning, hissar, sophantering, tvättstuga, samlingslokal, yttre och inre underhåll.

Hyror och avgifter betalas i förskott senast på förfallodagen enligt avierna. Om man inte betalar i tid får man en påminnelse inklusive förseningsavgift. Vid upprepad försening eller utebliven betalning överlämnas ärendet till inkasso.

Avlopp

Tänk på vad du spolrar ner i avloppet och toalettstolen. Inga skadliga kemikalier eller fasta föremål, annat än toalettpapper, får spolras ner. Golvbrunnen i badrummet måste rensas regelbundet av lägenhetsinnehavaren. Torka ur flottiga stekpannor etc. med hushållspapper

innan de diskas. Avloppsstammarna sätts snabbt igen om mycket fett spolats ned i avloppen. Observera att det inte är tillåtet att använda kemiska medel för avloppsrensning.

Balkong och loftgång

Mattskakning över räcket och nedsopning av skräp eller snö bör undvikas från balkonger och loftgångar. Tänk på grannarna under.

Loftgången får inte belamras eller blockeras av t.ex. cyklar, möbler m m. Passagen utgör utrymningsväg och skall alltid hållas fri. Grillning med öppen låga (kol, gasol) är förbjuden på balkonger, uteplatser och loftgångar.

Belysning

På gården, loftgångar och i trapphusen sköts belysningen av föreningens förvaltare.

Belysning i lägenheten, på balkongen och utanför lägenhetsdörren i låghuset ansvarar den boende själv för.

Brandsäkerhet

Ställ alltid in dina saker inne i lägenheten eller i förrådet. Inte i trapphuset - Blockera inte trapphus eller loftgångar. Trapphuset ska vara fritt från saker så att du lätt kan ta dig ut om det brinner. Ambulanspersonal och räddningstjänst behöver också lätt komma fram för att hjälpa vid sjukdom eller brand.

Startar en brand så sprider den sig snabbt och bildar giftig rök. Låsta dörrar till källare och vind minskar risken för anlagda bränder. Om det brinner - stäng in branden. Brinner det i din lägenhet - ta dig ut och stäng lägenhetsdörren efter dig. Brandvarnare ska finnas i alla lägenheter. Kom ihåg att regelbundet kontrollera att brandvarnaren fungerar.

Föreningen bedriver ett systematiskt brandskyddsarbete.

Bredband

Föreningen har avtal med Telia. I detta avtal, som ingår i avgiften, ingår bredband 50/8-100/100 Mbit/s, bredbandstelefonti och paketet "digital TV Lagom"

Cyklar

Cyklar ska placeras i/på för dem avsedda utrymmen d.v.s. i cykelrum eller cykelställ.

Cykelrummen och cykelställen är avsedda för cyklar som används och inte som förvaringsplats för gamla oanvända cyklar. Cyklar får inte ställas i trapphus eller källargångar då det kan försvåra städning och utrymning.

Det finns 4 stycken cykelrum i fastigheten. De är i första hand tänkta att användas enligt följande:

Port 50 och 56 använder cykelrummet till vänster om port 50

Port 52 och 54 använder cykelrummet i 52:ans källare

Port 60 och 64 använder cykelrummet i 64:an källare

Port 66 och låghuset använder cykelrummet vid styrelserummet

Dusch

Utanför tvättstugan finns ett duschrum med toalett. Rummet kan användas vid t.ex. renovering av eget badrum. Kontakta styrelsen om Du behöver låna duschrummet.

El

Alla elarbeten måste utföras av behörig fackman.

Entréer

Entréerna till trapphusen ska vara låsta dygnet runt. De öppnas med din Aptusbricka. Kontrollera gärna att de stängs ordentligt. Var också uppmärksam på om okända personer rör sig i eller kring fastigheten. Vid misstanke om obehöriga personer i fastigheten kan polis eller störningsjouren kontaktas.

Fasad

Det är inte tillåtet att göra infästningar på fasader och fönster.

Felanmälan

Det är föreningens förvaltare (HSB) som kontaktas om driftsproblem uppstår. Med drift avses värme, vatten, ventilation, gemensam el, gemensam tvätt- och torkutrustning, dörrar, lås samt källare och garage.

Tel. **010-442 11 00** – mån-ons & fre kl. 08.00-16.30, tors kl 08.00-18.00 eller via www.hsb.se

E-post: service.stockholm@hsb.se

Utanför kontorstid vid akuta åtgärder: HSB Jour, tel: 08-695 00 00

Felanmälan avseende hissarna görs direkt till I.T.K. AB på telefon 08-564 350 10

Felanmälan avseende sopsugen görs till Envac AB på envac.se eller tel 08-775 33 70

Förvaltning

Brf Hagtornsgården förvaltas av HSB Stockholm, www.hsb.se Telefon:

010-442 11 00

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hålls årligen före juni månads utgång. På stämman väljs styrelse för bostadsrättsföreningen. Kallelse till medlemmarna sker i enlighet med föreningens stadgar. Om extra stämma utlyses skall kallelse ske senast 2 veckor före stämma. Se även "Motioner".

Förslag

Förslag till styrelsen kan lämnas via e-post till styrelsen@hagtornsgarden.info eller i föreningens brevlåda, utanför styrelserummet vid hus nr 50.

Försäkring

Föreningen har en fastighetsförsäkring.

Varje bostadsrättsägare och hyresgäst ansvarar för att ha en egen hemförsäkring. För bostadsrättsinnehavare skall särskild bostadsrättsförsäkring tecknas av innehavaren.

Förråd

Lägenhetsförråd finns i källare eller på markplan. Förvara aldrig värdefulla saker i förråden p.g.a. inbrottsrisken. Ställ heller ingenting direkt på golven då det är risk för skador vid vattenläckage. Var och en är skyldig att se till att dörrar till de gemensamma källarutrymmena alltid hålls låsta. Lägenhetsinnehavaren själv ansvarar för ev. lås till förråd.

Grillning

Grillning (t.ex. kol- och gasolgrill) är endast tillåten på gården och är inte tillåten på balkonger, uteplatser och loftgångar på grund av brandfara och störande lukt/rök. Efter användning ska grillen ställas undan.

Elgrill får användas på uteplatser – men – visa alltid hänsyn till dina grannar. All grillning sker under eget ansvar.

Gården

Gården är till för alla boende och alla har ett gemensamt ansvar för ordningen på gården. Det är inte tillåtet att köra med motordrivna fordon på gården.

Alla boende ansvarar för att skräp på marken plockas upp och läggs i papperskorgarna. Markskötseln sköts av HSB.

Husdjur

Lägenhetsinnehavaren ansvarar för att ev. husdjur inte förorenar inne eller ute på gården eller stör omgivningen. Hund och katt ska hållas i koppel på gården. Hundar och katter får inte rastas på gården. Djurägare skall se till att deras husdjur inte stör, smutsar ner eller skadar annans egendom. Om husdjur vistas på balkong ska det hållas under uppsikt eller så ska balkongen vara "inhägnad" och rymningssäker.

Inglasning av balkonger

Om man avser att glasa in balkongen kontaktas förvaltaren innan åtgärd. Inglasningen bekostas av den boende.

Källare

Källargångar är ingen uppställningsplats och skall hållas rena från skräp, cyklar m m. Föräldrar ansvarar för att barn inte använder källaren som lek- eller mötesplats.

Lek och bollspel

Lek får självklart ske på gården men inte bollspel. Bollspel hänvisas till Dalenparken. Alla måste naturligtvis visa hänsyn och aktsamhet vid vistelse på gården.

Lekplatsen

Föreningen har underhållsansvar för lekplatserna på gården och likaså förskolans inhägnade lekplats.

Föräldrar har ansvar för sina barn när dessa leker på gården.

Ljudnivå

Visa hänsyn och tänk på grannarna. Mellan 22:00 och 07:00 ska det vara så pass tyst att din granne kan sova. Meddela gärna grannarna om du/ni planerar att ha fest eller om ni ska renovera lägenheten.

Vid störning, ta alltid först egen kontakt med den störande grannen. Om detta inte hjälper kan Bevaknings Assistanstas kontaktas. Se "Störningsjour"

Lås

Alla entréer till trapphus, tvättstuga, cykelrum samt källare är försedda med elektroniska lås. Dessa öppnas med en låsbricka/Aptusbricka som är programmerad att öppna de dörrar som du har behov av att öppna. Varje bricka är knuten till en viss lägenhet. Vid behov av extra brickor kontaktas styrelsen

Om du tappar bort din bricka, kontakta styrelsen så den kan spärras.

Entréerna till trapphusen ska hållas stängda och låsta dygnet runt, men kan öppnas med låsbricka.

Lägenheter

Föreningens lägenheter upplåts som bostadsrätt eller i vissa fall hyresrätt.

Bostadsrättsinnehavare ansvarar för lägenhetens underhåll invändigt enligt stadgarna:

- Målning, tapetsering och byte av golvbeläggning.
- Underhållsansvaret inkluderar även vitvaror (spis, kyl, frys och diskmaskin) och utrustning i våtrum (badkar, dusch, tvättställ, tvättmaskin m m.).
- Vid byte av kakel eller ombyggnad av våtrum kontaktas förvaltaren för godkännande av åtgärden. Felaktigt utförande kan påverka fastighetsförsäkringen.
- Vid ombyggnad som påverkar bärande (betong) väggar i lägenheten kontaktas också förvaltaren för godkännande av åtgärden.

Ändring eller byte av fasta el- och rörinstallationer ska utföras av fackman och godkännas av förvaltaren.

Se även "Ombyggnation av bostadsrättslägenhet" och föreningens stadgar för ytterligare detaljer kring renovering av bostadsrätt.

För underhåll av hyreslägenheter kontaktas förvaltaren.

Om hyresgästen själv är oaktsam och förstör inredning eller utrustning kan denne bli ersättningsansvarig för skadan.

När hyresgästen flyttar från föreningens lägenhet genomförs en avflyttningsbesiktning. Reparation av skador som vid besiktningen bedömts som större än normalt slitage ersätts av hyresgästen till fulla värdet. Lägenheten ska vara grundligt städad vid avflyttningsbesiktning.

Föreningen ansvarar för både bostadsrätts- och hyreslägenheternas yttre underhåll.

Motioner

Alla medlemmar i bostadsrättsföreningen har rätt att lämna motioner till årsstämman, d.v.s. förslag på frågor eller åtgärder man vill att stämman ska behandla. Motioner till stämman kan lämnas via e-post till: styrelsen@hagtornsgarden.info eller i föreningens brevlåda, utanför styrelserummet vid nr 50. Sista dag att lämna in motion framgår av stadgarna.

Namnskyltar

Namnskylt finns på alla lägenhetsdörrar. I trapphusen finns även namntavlor. För att få rätt namn på brevinkast/namntavla i porten kontakta förvaltaren. För att få rätt namn och nummer på porttelefonen kontaktas styrelsen.

Nycklar

Till varje lägenhet hör lägenhetsnycklar som endast den boende har tillgång till. Förloras nyckeln får den boende själv bekosta nycklar och byte av lås.

Ordningsregler

Lägenhetsinnehavaren är skyldig att, när denne använder lägenheten eller andra delar av fastigheten samt föreningens allmänna ytor i övrigt, iaktta allt som kan fordras för att bevara sundhet, ordning och skick.

Ombyggnation av bostadsrättslägenhet

Bostadsrättsinnehavaren ska på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick och svara för lägenhetens samtliga funktioner. Innehavaren svarar för det löpande och periodiska underhållet utom vad avser reparation av stamledningar för avlopp, värme, el och vatten.

Bostadsrättsinnehavaren ansvarar bland annat för följande:

- egna installationer
- väggar, tak och golv med underliggande fuktisolerande skikt
- utrustning och inredning i kök, badrum och övriga rum
- ledningar och övriga installationer för avlopp, värme, el och vatten inom lägenheten (ej stamledningar).

Innehavaren får göra ändringar i lägenheten. Väsentlig förändring får dock genomföras endast efter tillstånd av styrelsen via förvaltaren och under förutsättning att detta inte medför men för annan medlem eller för föreningen.

Arbete med ombyggnation som kan uppfattas störande (exempelvis: borrning, sågning och hamrande) för grannar får endast utföras vardagar mellan 07.00 och 19.00 samt helger mellan 10.00 och 17.00. Visa hänsyn mot dina grannar och var tillmötesgående vid klagomål.

Ombyggnation och renovering av våtrum

Innan ombyggnation/renovering:

- Kontakta förvaltaren om dina planer. Bifoga skriftlig beskrivning över arbetet som skall utföras samt namn och kontaktuppgifter till fackman som ska utföra arbetet. Observera att endast fackman med särskild licens att utföra arbeten på våtrum har rätt att utföra dessa hos Brf Hagtornsgården. Bifoga fackmannens licens med ansökan.
- Om förvaltaren ger tillstånd till ombyggnationen, kontakta grannarna i god tid om att ombyggnation planeras. Med god kommunikation undviks ofta problem och missförstånd.

Under ombyggnation/renovering:

- Byggmaterial samt byggavfall får endast i undantagsfall ställas ut i loftgångar och skall avlägsnas samma dag. Det är absolut förbjudet att ställa ut prylar i trapphusen på grund av brandrisken. Samtliga passager skall alltid hållas fria för passering.
- Det är lägenhetsinnehavaren som ska se till att eventuella hantverkare får låna en Aptusbricka så att de kan komma in i genom entrén.

Efter ombyggnation/renovering:

- Bostadsrättsinnehavare skall meddela förvaltaren när arbetet är slutfört, samt överlämna kopia på fackmannens garantibevis att arbetet är korrekt utfört.

Pantsättning

Handläggningen av pantsättningshandlingar sköts av föreningens förvaltare. Föreningen tar ut en pantsättningsavgift på högst 1 % av gällande basbelopp för administration och registerhållning.

Parkering

Föreningen har 75 parkeringsplatser i garage under jord samt ytterligare några platser ovan jord som kan hyras. Dessutom har föreningen ett 20-tal betalplatser på Dalgränd. Platserna är endast avsedda för parkering av personbil, all annan förvaring är otillåten.

Rökning

Det är inte tillåtet att röka inomhus i föreningen gemensamma utrymmen.

Utomhus: Tänk på att inte störa grannar med röken och tänk på barnen och kasta inte fimpar på marken.

Sand (för halkbekämpning)

Sand tillhandahålls av snöröjaren. Det finns 2 stycken sandlådor på gården och 1 vid garagedorfarten. Det går naturligtvis bra att själv använda denna sand för halkbekämpning. Meddela förvaltaren om det saknas sand.

Skadedjur

Om det upptäckts skadedjur i fastigheten måste förvaltaren och ditt försäkringsbolag kontaktas.

Föremål/kläder som innehavaren vet eller misstänker vara behäftade med skadedjur får inte föras in i lägenheten.

Snöröjning

Föreningens har avtal med ett företag som ombesörjer snöröjning och halkbekämpning under vintern.

Sopor

Hushållssopor

Välförpackade hushållssopor ska kastas i sopnedkast i trapphus eller vid tvättstugan. Tänk på att stopp i sopnedkastet orsakat av slarvigt förpackade sopor kan påverka sopsugsystemet i hela Dalen. Till exempel är pizzakartonger förödande för sopsystemet. Det är förbjudet att ställa soppåsar i trapphus, loftgångar, uteplatser eller på gården.

Grovsopor

De boende ansvarar själva för bortforsling av grovsopor och miljöfarligt avfall. De får inte förvaras i gemensamma utrymmen.

I samband med gemensamma städdagar hyr föreningen containers där man kan slänga grovsopor. Meddelande om när sådan container finns tillgänglig meddelas via anslag på föreningens anslagstavlor samt på föreningens hemsida.

Sopsortering/källsortering

Elektronisk och elektrisk utrustning (radio, tv, PC, lysrör mm.), vitvaror (kyl, frys, tvättmaskiner mm.) och miljöfarligt avfall (färgrester, batterier mm.) får inte lämnas i grovsopscontainer.

Närmaste återvinningsstationer finns vid Bersågränd och Garagevägen. Där kan sortering av batterier, glas, tidningspapper, förpackningar av papper, plast och metall ske.

Närmaste miljöstation för miljöfarligt avfall: vid Preem, Arenavägen 87

Närmaste återvinningscentraler är Vantörs- och Östbergas-återvinningscentraler.

Kommunens mobila återvinningscentral kommer till Bersågränd enl. särskilt schema. Se <http://www.stockholmvatten.se/mobila>

Städning

Städning av gemensamma utrymmen, t.ex trapphus och tvättstuga sköts av städfirma.

Störningsjour

Föreningen har avtal med Bevaknings Assistans.

Vid problem med störande grannar ring **08-798 60 65**.

Vid inbrott, bråk eller busliv utomhus kontaktas polisen och/eller Bevaknings Assistans.

Träfflokal

I föreningens träfflokal finns bord och stolar och ett fullt utrustat pentry för ca 30 personer.

Vid lån av lokalen gäller att låntagare måste vara hyreskontrakts- eller bostadsrättsinnehavare.

Bokning av lokalen sker antingen på tavlan utanför tvättstugan eller via webben: <http://hagtorn.pmtotal.se/portalen>. Hyran för lån av lokalen är 200 kronor per tillfälle (debiteras via hyresavin) och en deposition på 500 kr tas ut.

För att bokningen ska vara giltig måste du kontakta styrelsen **minst 5 dagar före** uthyrningsdag. Detta för att komma överens när hyreskontrakt kan undertecknas och för att lämna depositionsavgift. Eventuell avbokning ska göras 5 dagar innan bokningsdatum. I annat fall riskeras att hyran måste betalas ändå.

Lokalen kan endast bokas för ett bokningstillfälle åt gången. Bokningen omfattar tiden 09.00 bokningsdagen och ett dygn framåt till 08.59. Lokalen öppnas med den egna Aptusbrickan som även går till dusch och toalett.

I övrigt – läs noggrant ORDNINGSGREGLERNA för träfflokalen som du kan se på föreningens hemsida. Ordningsreglerna finns också tillgängliga i träfflokalen.

Maximalt antal personer som samtidigt får vistas i träfflokalen är 30.

All kontakt beträffande träfflokalen sker via: styrelsen@hagtornsgarden.info.

Tvättstugan

Tvättider bokas med hjälp av din Aptusbricka på en tavla utanför tvättstugan eller via webben: <http://hagtorn.pmtotal.se/portalen>.

Du kan välja mellan följande tvättpass:

7-10, 10-13, 13-16, 16-19 och 19-22 alla dagar i veckan. Du får till gång till 2 eller 3 maskiner vid varje tvättpass.

Tvättstugan är givetvis till enbart för de boende. Det är inte tillåtet att låta vänner, bekanta och släktingar som inte bor i våra hus att använda tvättstugan.

OBS. Det är inte tillåtet att tvätta mattor med halkskydd av t.ex. gummi på undersidan eller att färga textilier i tvättmaskinerna. Det kan skada maskinerna.

Se även särskilda ordningsregler i tvättstugan

Uteplats

Uteplatser sköts av lägenhetsinnehavaren vad gäller renhållning och snöskottning.

Vattenskada

Vid vattenskada tag genast kontakt med förvaltaren och ditt försäkringsbolag.

I varje lägenhet finns en huvudavstängningskran för kallt och en för varmt vatten. Kranarna är normalt placerad bakom en liten plåtlucka i badrummet eller på toaletten. Luckan måste var åtkomlig och får alltså inte byggas in.

Föreningen ansvarar för fritt strömmande vatten från skadad vattenledning. Vid skador på underliggande fuktisolerande skikt, bakom kakel och färg täcker endera hemförsäkringen eller fastighetsförsäkringen nödvändiga reparationer. För mer information kontakta försäkringsbolag/förvaltare.

Ventilation

Höghuset är försedda med till- och frånluftssystem med värmeväxlare.

Tilluft: Kan i viss mån regleras i lägenheten. I klädkammaren finns ett reglage som kan ställas på ÖPPET eller STÄNGT. Vid STÄNGT fördelas den luft som tillförs lägenheten i huvudsak till sovrum och vardagsrum och lite luft i hallen. Vid ÖPPET tillförs det mest luft i hallen och lite i sovrum och vardagsrum. Om det är kallt i sovrum och vardagsrum så ställ reglaget på ÖPPET. **INSTÄLLNING AV VENTILER FÅR INTE ÄNDRAS OCH INTE TÄCKAS ÖVER!**

Låghuset är försedda med ett frånluftssystem. Varje lägenhet har en egen frånluftsfläkt (på kallvinden) som suger ut dålig luft via ventiler i kök, toalett och badrum samt klädkammare. Tilluft tas in via springventiler i fönsterkarmar och vädringsluckor. Springventilerna ska hållas rena från damm och smuts.

I låghuset är ventilationskåpan över spisen kopplad till forcering av frånluftsfläkten (fläktvarvet ökar med kraftigare utsug som följd). Om spiskåpan byts måste den nya vara försedd med samma typ av forceringsmöjlighet. Om man byter till fel typ av fläkt slutar ventilationen att fungera i hela lägenheten.

I höghuset användes köksfläktar som ansluts utan styrning och utan egen fläktmotor. På samma sätt som i låghuset måste rätt typ av fläkt användas. Är du osäker på vilken fläktmodell som du kan ersätta den gamla med – kontakta förvaltaren.

Värme

Fastigheten får sin värme från ett fjärrvärmesystem. Kostnaderna för fjärrvärmesystemet uppdelas på samtliga lägenheter och lokaler på gården.

Yttre underhåll

Föreningen ansvarar för yttre underhåll av fastigheten. Lägenhets- eller bostadsrättsinnehavare får inte utföra ändringar på yttre delar av fastigheten! Detta gäller även ommålning och belysning. Om den boende gjort ändringar på yttre delar av fastigheten ansvarar den boende för att återställa denna till ursprungligt skick.

Årsredovisning

Styrelsen är skyldig att tillse att årsredovisning upprättas och presenteras på årsstämman. För lämnade årsredovisningar, se hemsidan.

Reviderad 2018-08-20