



Välkommen till vår förening!

Information till nyinflyttade och boende i Brf Körbärshagen.

Vi hälsar dig välkommen och hoppas att du skall trivas i din lägenhet och med vår bostadsrättsförening. I denna broschyr hittar du information, regler och frågor som rör vår förening och boendet i våra hus. Allt för att underlätta för både nya och gamla medlemmar att komma till rätta i fastigheten och vår förening.

Det är viktigt att samtliga medlemmar och hyresgäster i vår förening är medvetna om vilka skyldigheter och rättigheter som gäller enligt BRF Körbärshagens stadgar, Bostadsrättslagen och våra särskilda ordningsregler.

Länk till BRF Körbärshagens stadgar: <https://brfkorsbarshagen.wordpress.com/stadgar/>

Bostadsrättsföreningen Körbärshagen

Vår bostadsrättsförening tillträdde fastigheterna den 14 november 2012. Bostadsrättsföreningen Körbärshagen äger fastigheterna med tillhörande mark - Körbäret 3, Körbäret 4 och Klarbäret 6 på adresserna Körbärsvägen 16–22, Stickelbärsvägen 2 - 10 och Stickelbärsvägen 5 - 9.

Fastigheten består av 78 bostadsrätter och 2 hyresrätter samt 2 uthyrda lokaler. Fastigheterna uppfördes 1936 av det kommunala bostadsbolaget Stockholmshem som ägde och förvaltade dem fram tills Brf Körbärshagen tog över 2012.

Av föreningens 80 lägenheter är 17 st. på 1 rok, 40 st. på 2 rok, 16 st. på 3 rok samt 7 lägenheter på 4 rok. De uthyrda lokalerna har tillsammans en yta på 90 kvm.

Vår bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende äger föreningens mark och byggnader. Som ägare till din bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten och tillsammans med övriga medlemmar i föreningen förvaltar du fastigheten du bor i.

Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av oss boende tillsammans. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Ägandet skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för exempelvis drift och underhåll kan hållas nere.

Enligt paragraf 45 i BRF Körbärshagens stadgar är bostadsrättshavare/hyresgäst skyldig att *iaktta sundhet, ordning och gott skick* och därför påminner föreningen om nedanstående.

Inträffar eller uppstår det incidenter i föreningens gemensamma utrymmen av dig som bostadsrättshavare/hyresgäst eller av den som hör till ditt hushåll, gästar dig eller utför något arbete för dig så är du som bostadsrättshavare/hyresgäst ansvarig för att vidta nödvändig åtgärd och vid behov göra felanmälan till vår fastighetsförvaltare och styrelse.

Enligt paragraf 48 i föreningens stadgar innebär det att bostadsrättshavare- /hyresgäst inte får inrymma utomstående personer i lägenheten om det kan medföra men för föreningen eller annan medlem.

Länk till BRF Körbärshagens stadgar: <https://brfkorsbarshagen.wordpress.com/stadgar/>

Hemförsäkring/bostadsrättstillägg

Som bostadsrättshavare ansvarar du för ditt försäkringsskydd. Det är viktigt att du har ett bostadsrättstillägg till din hemförsäkring. Saknar du bostadsrättstillägg så teckna det omgående med ditt försäkringsbolag.

Föreningsstämma

Det är viktigt att du som medlem deltar vid den årliga föreningsstämman (som normalt hålls en kväll i maj månad). Stämman är föreningens högsta beslutande organ. Då ges samtliga medlemmar tillfälle att säga sin mening och samtidigt vara med och påverka föreningens utveckling.

Stämmoprotokollet finns att erhålla hos styrelsen 3 veckor efter årsstämman. Årsredovisningen finns tillgänglig på hemsidan 3 veckor innan årsstämman.

Styrelse

Bostadsrättsföreningens styrelse väljs av föreningsstämman. Förslag på styrelseledamöter lämnas till valberedning inför årsmötet.

Styrelsen arbetar med frågor som rör föreningens ekonomi och skötsel av fastigheten. En viktig fråga är det långsiktiga underhållet som syftar till att hålla fastigheten i bästa möjliga skick. Är du intresserad av styrelsearbete och känner att du kan avsätta den tid som krävs och också har den kompetensen som styrelsen behöver är du välkommen att kontakta vår valberedning.

Valberedningen når du via vår hemsida www.brfkorsbarshagen.se

Styrelsen når du genom att mejla till styrelsen@korsbarshagen.se

Telefonnumret till styrelsen nedan är för dig som inte har tillgång till mail.

Vi ber dig att **alltid använda mail** så styrelsen kan hantera ditt ärende så snart som möjligt.

Styrelsen har följande styrelsemedlemmar verksamhetsåret 2024:

Ledamöter:

Carina	Carlsson	Ordförande	styrelsen@korsbarshagen.se	076-802 42 06
Thomas	Lindberg	Ekonomisk förvaltning	styrelsen@korsbarshagen.se	
Niclas	Kuhn	Teknisk förvaltning /Byggansvarig	styrelsen@korsbarshagen.se	
Gunilla	Svahn	Sekreterare	styrelsen@korsbarshagen.se	
Lanna	Larshagen	Teknik, IT, Information	styrelsen@korsbarshagen.se	
Jean-Baptiste	Béranger	Suppleant	styrelsen@korsbarshagen.se	
Richard	Sundberg	Suppleant	styrelsen@korsbarshagen.se	
Andreas	Wirz	Suppleant	styrelsen@korsbarshagen.se	

Månadsavgift till föreningen och förvaltning

Månadsavgiften till föreningen fastställs av styrelsen, avgiften ska täcka föreningens kostnader. Det är styrelsens uppfattning och målsättning att den årsavgift de boende betalar ska spegla verklig kostnad för ett normalår. Styrelsen söker således undvika att nuvarande "generation" medlemmar betalar för kommande generationers boende i föreningen. Vi som bor i huset idag ska naturligtvis inte heller betala för lite och låta kommande ägare betala våra boendekostnader.

Frågor kring inbetalning av månadsavgift och hyra har vår ekonomiska förvaltare **Fastighetsägarna Service Stockholm AB** hand om. För övrig förvaltning ansvarar styrelsen. Föreningen har en städentreprenad som sköter städningen i trappuppgångar samt i de allmänna utrymmena.

Fastighetsägarnas kontaktperson avgifter/hyror: Angelica Levenfalk 08-617 77 08

Mail: angelica.levenfalk@fastighetsagarna.se

Felanmälan

OBS! Fel som du som bostadsrättshavare själv ansvarar för enligt stadgarna måste du bekosta själv och en faktura skickas till dig från Fastighetsägarnas Service. *Fastighetsägarna Service debiterar en administrativ kostnad för.* Som bostadsrättshavare har du naturligtvis alternativet att själv välja att anlita en auktoriserad reparatör/entreprenör för åtgärd av dina uppkomna fel.

Mer info om dina rättigheter och skyldigheter som ägare av din bostadsrättslägenhet i vår förening hittar du i föreningens stadgar.

Felanmälan gör du till Fastighetsägarnas fastighetservice – Kundservice på tel: 08 – 617 76 00.

Mail: info@fastighetsagarna.se

Kontaktinformation finns uppsatt på anslagstavlorna i trappuppgångarna. Normalt rondderar fastighetsskötaren varannan vecka på måndagar, då går de igenom och ser över våra fastigheter och åtgärdar eventuellt uppkomna fel.

Kundservice Fastighetsägarna:

Måndag – torsdag 07.00 – 17.00

Fredag 08.00 – 16.00

Telefon: 08-617 76 00

E-post: kundservice@fastighetsagarna.se www.fastighetsagarna.se

Jourtjänst och akuta fel

Vid akuta fel som uppstår under kvällar och helger felanmäler du i första hand till styrelsen och i andra hand till jouten på tele: **08-657 64 50**.

OBS! Endast allvarliga akuta fel som inte kan vänta till nästa ordinarie arbetsdag ska anmälas till Jourtjänst. **Vid fel som föreningen inte ansvarar för bekostar du själv** och kommer att faktureras av Fastighetsägarnas Service. *Fastighetsägarnas Service debiterar även en administrativ kostnad för närvarande på 260 kr.* Mer info om rättigheter och skyldigheter då man äger en lägenhet i vår förening finns i våra Stadgar

Kabel-TV/Bredband

- Kabel-TV: Föreningen har ett kollektivt gruppavtal med Tele2 (ComHem). Det kollektiva gruppavtalet innebär att alla föreningens medlemmar och hyresgäster får tillgång till basutbudet för TV- och bredband från Tele2 (tidigare ComHem) med en avgift på 185 kr per månad. Mer information om detta hittas under menyn på hemsidan.
- **OBS! Fr o m 2024-01-01 kommer avgift för basutbudet för TV-och bredband att debiteras på 185 kr per månad för medlemmar och lokalhyresgäster p g a det rådande ekonomiska läget.**

OBS! Vid en eventuell försäljning av bostadsrätten skall information om TV- och Bredbandsavgiften för basutbudet och dess aktuella storlek specificeras i köpeavtalet. Upplägget med månadsavgift plus obligatorisk avgift för Gruppavtal för TV- och Bredbandsabonnemang för basutbudet är idag vanligt förekommande i bostadsrättsföreningar.

Andrahandsuthyrning/gäster

Den som vill hyra ut sin lägenhet i andra hand måste få det beviljas och godkänt av styrelsen innan genomförande. Enligt stadgarna har man eventuellt möjlighet och med särskilt godkända och angivna skäl att hyra ut sin lägenhet, dock i högst ett år.

Lägenhetsinnehavaren ansvarar för att hyresgäster och gäster är informerade om de regler som gäller i vår förening och dess allmänna utrymmen. Bostadsrättsföreningar kan ha olika regler, så därför är det viktigt att man tar reda på vilka regler vår bostadsrättsförening har.

Föreningens fastigheter är äldre - Beakta därför lyhördhet

Fastigheterna är äldre vilket man bör tänka på och därför visa hänsyn och respekt för varandra som boende i ett flerfamiljshus. Vi illustrerar detta med en dikt av Nils Ferlin. Den heter "Infall", kort men slående: *"Man dansar däruppe - klarvaket är huset fast klockan är tolv. Då slår det mig plötsligt att taket, mitt tak, är en annans golv."*

Enligt föreningens trivselregler ska det vara tyst före klockan 08.00 och efter klockan 22.00 vilket även gäller utomhus och runt fastighetsområdets gårdar. Det innebär att man även under övrig tid ska visa hänsyn och tänka på att inte störa sina grannar. Ska man ha någon tillställning som sträcker sig efter klockan 22.00 ska det aviseras i god tid i trappuppgången. Då gäller regeln att det ska vara tyst senast kl 24.00.

Renovering och ombyggnation

Större ändringar t ex flytt av väggar eller ändring av befintliga ledningar för vatten, avlopp, värme, eller i stor omfattning elledningar, **krävs styrelsens godkännande innan påbörjad renovering.** Se under menyn vad som gäller renoveringar. Du måste alltid informera styrelsen innan du börjar med ombyggnationer och renoveringar även om det inte rör sig om ändringar enligt ovan. Mer information om renoveringar, regler och renoveringsblankett hittar du i menyn på hemsidan under "Renoveringar, reparationer och ombyggnationer i min bostadsrätt – vad gäller?"

Renovering av badrum och golvbrunn

OBS!! Om badkar har tagits bort vid renovering av badrum och **inte golvbrunnen i badrummet har flyttats och gjorts om** så ska detta anmälas och besiktas av styrelsen. Viktigt att eventuellt nya köpare observerar detta så det inte uppstår problem i efterhand.

Kom ihåg att alltid fylla i renoveringsblanketten och lämna till styrelsen i god tid och renoveringsblanketten måste alltid vara godkänd av styrelsen innan start av renovering.

<https://brfkorsbarshagen.files.wordpress.com/2016/06/renoveringsblankett1.pdf>

Byggavfall och uppställning av Big Bag

Byggavfall/Big Bag och sopor/skräp från din renovering får inte ställas utanför fastigheterna eller på gatan längre än några dagar. Observera att det gäller totalt under hela renoveringsperioden det innebär att det krävs flera hämtningar direkt under din renoveringstid. OBS! Det är du som medlem/lägenhetsinnehavare som är ytterst ansvarig för att din entreprenör/hantverkare är införstådd med vilka regler som gäller.

Avisera i trappuppgången om din renovering

Grannarna ska förvarnas och aviseras i god tid i trappuppgången om renoveringsarbete. Renoveringsarbeten kan låta och dina grannar bör bli förvarnade om detta. Renoveringsarbeten ska förläggas vardagar mellan 8.00 – 17.00. Tänk på att vara ute i god tid om ni ska stänga av el och vatten.

Avstängning av vatten vid renoveringsarbete

Det är ditt ansvar som bostadsrättsägare att se till att din hantverkare/rörmokare i de fall vattnet har varit avstängt vid renoveringen informerar att eventuellt berörda grannar i trappuppgången har informerats om att de kan behöva luftat sina element/radiatorer vid avslutad renovering.

Byte av huvudsäkring i el-centralen

Om en huvudsäkring skulle lösa ut så måste en behörig från fastighetsägarna anlitas och komma och byta. Detta är något du som medlem måste bekosta själv.

Städning och nedskräpning i trappuppgångar

Utifrån gällande brandskyddsförordning och för att vår städentreprenad ska kunna utföra sitt städuppdrag så är det **absolut förbjudet** att ställa barnvagnar, lägga ut dörmattor, ställa ut skor eller skoställ utanför dörren, ställa möbler, skräp, kartonger mm i fastigheternas trappuppgångar, källargångar, cykelrum eller i övriga allmänna utrymmen.

OBS! Det kostar tusentals kronor om föreningen behöver anlita företag som ska behöva forsla bort medlemmars privata saker eller skräp.

OBS! Föreningen kommer vid upptäckt/kännedom att debitera den medlem/hyresgäst som orsakar nedskräpning där nödvändig åtgärd/bortforsling måste vidtas.

Snöskottning/snöröjning

I dagsläget sköter vi medlemmar tillsammans snöröjning och snöskottning i föreningen. Därför är det av stor vikt att vi alla drar vårt strå till stacken och hjälps åt, för att kunna hålla nere våra kostnader/månadsavgifter. Styrelsen sätter ut snöskyfflar/sopborstar samt sand/salt i alla trappuppgångar att använda under vintertid. De som bor på innergården hittar detta i förrådet på innergården. Om du upptäcker att något saknas och behöver fyllas på så ber vi dig att anmäla det till styrelsen@korsbarshagen.se

Fastigheternas entrédörrar och grindar

Tänk på att fastigheternas entrédörrar och grindar kan få svårt att gå igen helt vid väderomslag särskilt under vintersäsongen. Vi ber er därför att alltid ta för vana att se till att dra igen entrédörren och grinden efter dig. Kom också ihåg att om Du ställer upp entrédörren/grinden så är det ditt ansvar att stänga efter dig.

Sopnedkast och sopstation

Här kastas endast hushållssopor, knyt ihop soppåsen ordentligt. Inga grovsopor, kartonger eller annat får kastas i hushållssoporna. Vid upptäckt/kännedom att annat än hushållssopor kastas och orsakat problem, så kommer föreningen att debitera medlem/hyresgäst för nödvändig åtgärd.

OBS! Att parkering är förbjuden under vissa tider framför sopstationen på Stickelbärsvägen. Är det inte fritt och framkomligt vid sopstationen så töms inte våra sopor.

Matavfallssortering

Föreningen har matavfallssortering. Det finns två på Körsbärsvägen och två på Stickelbärsvägen. Det är enbart bruna påsar med matavfall som får slängas i behållarna, annars får föreningen straffavgifter från kommunen. Matavfallspåsar hittar du i skåp intill kärLEN. Upptäcker du att matavfallspåsarna är slut så ber vi dig att anmäla det till styrelsen@korsbarshagen.se så vi har möjlighet att fylla på.

Återvinningsstationen på Ruddammsvägen 15 - 17 nedanför Stickelbärsvägen

Här kastar du tidningar, glas, plast, papper/kartonger, mindre metallförpackningar och batterier.

Mobila miljöstationen

För mer information se: www.stockholm.se/ByggBo/Avfall-och-atervinning/Har-lamnar-du-sopor/Mobila-miljostationen1

Byggavfall, el-avfall och gammal inredning

Vitvaror, badkar, möbler och andra skrymmande saker, farligt avfall och el-avfall som tv-apparater är exempel på byggavfall och gammal inredning. Du ansvar själv för att frakta detta till återvinningsstation eller begära hämtning på egen bekostnad.

För hämtning ringer du:

- farligt avfall och mindre elektronik, 08-508 465 40
- grov- och större el avfall, vitvaror och byggavfallssäckar (Big Bags), Ragn-Sells, tel: 08-795 45 00 eller någon annan sopentreprenör.

Roslagstulls Återbruk (Vanadisberget)

Adress: Cedersdalsgatan 7

Mer info samt lista på sopentreprenörer finns på länken nedan:

<https://www.stockholmvattenochavfall.se/flerbostadshus/lagenhet/avfall/har-lamnar-du-avfall/>

Ett tips är att när du köper en ny tv är handlaren skyldig att ta emot din gamla tv.

Klädinsamling

Klädinsamling hittar du på återbruket Roslagstull (återvinningscentralen Vanadisberget).

Tvättstugor



Det finns en tvättstuga i varje fastighet. Fyra till fem tvättpass finns att välja på dagligen alla dagar i veckan. Vårt bokningssystem sker digitalt för tvättstugorna. Se aktuell information på hemsidan eller kontakta styrelsen för mer information.

Om någon av maskinerna i tvättstugan skulle haka upp sig eller vara ur funktion - börja alltid med att prova att stänga av strömmen och starta om igen.

Fungerar inte det kontakta styrelsen i första hand och vår fastighetskötare i andra hand ;
Fastighetsägarna Kundservice tel: 08-617 76 00.

Föreningen har ett webbaserat bokningssystem. Du som är nyinflyttad behöver därför snarast meddela din mailadress till styrelsen så att vi kan lägga upp dig i bokningssystemet. Om det är första gången du använder den digitala tavlan måste du gå in på inställningar och uppge din mailadress och byta lösenord själv (**OBS! Tryck bara en gång för lösenord även om det inte syns att du tryck för att få ett lösenord**). Om du vill kunna boka din tvättid online hittar du en länk på vår hemsida. OBS! Du måste alltid boka tvättstugan på Stichelbärsvägen 10 online via nätet. Får du problem med bokningen hör av dig på styrelsen@korsbarshagen.se.

OBS! Tvättstugorna är till för medlemmar och hyresgäster och får endast användas av våra boende i fastigheterna. Varje tvättstuga är dimensionerad och avsedd för varje fastighet.

För allas trivsel i tvättstugorna följer man nedanstående regler:

- Du kan boka tvättstugans tvättmaskiner, torktumlare och torkskåp. Maskin som ej är i gång efter 60 min är att betrakta som ledig och kan tas i bruk av annan. Missar du din tvättid så är den förbrukad.
- Det är viktigt att användaren, efter avslutat tvättprogram, utan dröjsmål tömmer maskinen på dess innehåll detsamma gäller tvätt i torktumlare och torkskåp – dina grannar ska inte behöva ta ut din tvätt för att kunna börja tvätta på sin bokade tid.
- Om du missar din sluttid så behöver du kontakta Fastighetsägarna som kommer och öppnar tvättstugan och **kostnaden debiteras dig**.
- Efter användning av torktumlare ska filtret rengöras från ludd – varje gång!
- Det är absolut förbjudet att tvätta mattor, håriga hund/katt/häst filtar/täcken som inte är rengjorda innan dom tvättas i tvättmaskinerna. Tänk på de som är allergiker!
- Tänk på att det är **förbjudet** att köra torktumlaren tom då den kan gå sönder
- **Du ansvarar för att göra rent efter dig!** Tvättmaskinerna (inte bara ovanpå), tvättmedelsfacken och torkskåpet ska rengöras.
- Om du som medlem/hyresgäst p.g.a. oaksamhet orsakat fel som måste åtgärdas så är risken att du som ansvarig får bekosta reparationen själv.
- Du bokar ett tvätt pass åt gången.

Källarförråd och källargångar

Till varje lägenhet hör ett källarförråd. Förråden är oftast märkta med respektive lägenhetsnummer.

Undvik att placera föremål tätt intill ytterväggarna i källarförrådet då detta lätt genererar mögel. Det är absolut förbjudet att i källarutrymmen, källargångar och i trappuppgångar att ställa/placera möbler, kartonger, skräp eller dylikt eftersom det är brandutrymningsvägar och gällande brandsäkerhetsföreskrifterna.

Uthyrning av källarförråd

Föreningen har ett antal mindre källarförråd för uthyrning. Vi har ett kösystem och tillgången på lediga källarförråd varierar över tid. Du kan anmäla om du är intresserad av att hyra ett källarförråd till styrelsen på styrelsen@korsbarshagen.se. Källarförråden **får inte överlåtas** vid köp av ny bostadsrättshavare utan måste alltid lämnas tillbaka till föreningen så att de medlemmar som står i kö har möjlighet att hyra.

Bokning av hobbyrum och dusch- och toaletterum samt hyra av lediga förrådslokaler

Föreningen har ett gemensamt hobby/snickarum för bokning för föreningens medlemmar privat. Föreningen har även ett dusch- och toaletterum, som du som medlem kan boka vid renovering av ditt badrum. Se mer information hur du bokar och vad som gäller under menyen på hemsidan "Bokning av gemensamt hobbyrum, dusch- och toaletterum och hyra av lediga förrådslokaler".

Cykelrum/barnvagnsrum

Det finns cykelrum/barnvagnsrum på Körsbärsvägen 18 och 20, Stickelbärsvägen 4, 5, 8 och 9. Det är inte tillåtet att parkera eller att ställa mopeder i cykelrummen. Föreningens cykelrum är **inte** avsedda för att användas och brukas som ett extra privat förrådsutrymme av enskild medlem eller hyresgäst. Det innebär att personliga saker såsom leksaker, kälkar, skidor mm ställer medlemmar och hyresgäster in i sitt eget källarförråd.

Otillåten cykelparkering

Det är förbjudet att parkera eller låsa fast cyklar och dylikt i staket eller stolpar inom föreningens fastighetsområde. Föreningen hänvisar till befintliga cykelrum och cykelställ som finns tillgängliga inom fastighetsområdet. Du som medlem/hyresgäst ansvarar för att informera dina besökare så att det inte sker. Det är även förbjudet att ställa cyklar, mopeder eller hyrda sparkcyklar vid p-platsen vid el-transformatorstationen på Stickelbärsvägen. P-platsen är endast till för föreningens hantverkare och eventuella utryckningsfordon.

Rökning

Det är förbjudet att röka i fastigheternas allmänna utrymmen såsom trappuppgångar, källarutrymmen och tvättstugor. För allas trivsel i vår när- och utemiljö så tar man självklart upp cigarettfimpar/snuspåsar och skräp efter sig. Tänk också på att undvika att röka ut genom fönstren eftersom röken kan störa dina grannar.

Grillning på gårdarna

Det finns permanenta grillar installerade på gårdarna. Regler för vad som gäller vid grillning finns uppsatt vid varje grillplats. Du som grillar ansvarar själv för att grillning görs på ett säkert sätt. Du gör självklart rent efter dig och rengör grillgallret och tar bort använt grillkol. Det finns en plåttunna för använt grillkol vid varje grill. Tänk på brandfaran vid torrt väder.

OBS! Det får **inte** ställas upp egna portabla grillar på de befintliga trädäcken p g a brandfara. Använder du en egen portabel grill så tar du självklart bort den och placerar den i din privata ägo efter användning.

Nyckelbrickor

Det är viktigt att du får överta tre original av nyckelbrickor utav föregående ägare annars behöver du köpa nya nyckelbrickor själv, kostnaden för nyckelbrickor är 250 kr styck i dagsläget. Har det blivit fel på din nyckelbricka så lägger du den i ett kuvert med namn, adress och lägenhetsnummer i styrelsens brevlåda som ligger i hörnet av Stickelbärsvägen 2 A så ordnar vi en ny till dig.

Din e-postadress

Styrelsen behöver din/er e-postadress när ni flyttar in så vi kan nå er om det behövs. Var vänlig och skicka ett mail till styrelsen@korsbarshagen.se och informera oss om att du är nyinflyttad.

Mer information och aktuella händelser hittar du på vår hemsida www.korsbarshagen.se