



*armt välkommen till Sigtuna och
bostadsrättsförening Hagtornet*

Till dig som är medlem i Brf Hagtornet vill vi här ge dig information.

Vår förhoppning är att denna folder ska ge en god inblick i hur det är att bo i bostadsrätt i allmänhet och i Brf Hagtornet i synnerhet.

Vi vill också med denna skrift skapa en god grund för ett trivsamt boende för oss alla.

*Fortlöpande information från styrelsen får du genom att läsa på föreningens hemsida:
www.brfhagtornet.se*

*Styrelsen Brf Hagtornet
december 2021*

Viktig information till dig som är bostadsrättshavare

Som bostadsrättshavare har du ett avsevärt större ansvar än en vanlig hyresgäst. Här ges en kort beskrivning av regelsystemet. Den är inte fullständig och ytterst är det givetvis Bostadsrättslag och stadgar som gäller. Förstår du dock grundprinciperna slipper du bli överraskad när oturen är framme och kan så långt det är möjligt i förväg skydda dig mot konsekvenserna.

Du och föreningen delar på ansvaret!

Grundtanken i Bostadsrättslagen är att en förening och bostadsrättshavare är jämbördiga parter som genom stadgarna i förväg kommit överens om en fördelning av framtida underhålls- och reparationsansvar. Huvudregeln är att bostadsrättshavaren svarar för underhåll och reparation av lägenhetens inre inklusive ytskikt, vitvaror etc. medan föreningen svarar för byggnadskroppen i övrigt. Två typer av skador skiljer sig från huvudregeln: Vid brand- och s.k. vattenledningsskador är du reparationsansvarig för lägenhetsskadorna bara om du – eller någon du svarar för – varit vårdslös. Observera dock att begreppet vattenledningsskada långt ifrån innefattar alla typer av läckage. Varken skador i form av läckage genom bristfälliga tätskikt eller genom läckande maskiner som kopplats på ledningssystemet anses som vattenledningsskador. De följer i stället huvudregeln. För att ta ett vanligt exempel är det alltså du som bostadsrättshavare som är reparationsansvarig för skadorna inne i ett badrum där ytskiktet släppt igenom vatten och detta oavsett om du på något sätt varit vårdslös eller ej.

Skador utanför din lägenhet.

I din egen lägenhet är du alltså enligt huvudregeln reparationsansvarig för skador, även om du inte gjort något fel. För att du däremot skall kunna göras ansvarig för skador som letar sig ut från lägenheten, exempelvis vatten från ditt otäta badrum rinner ner i bjälklaget och till grannen nedanför, förutsätts däremot alltid att du på något sätt kan anses ha varit vårdslös. Vad som är vårdslöst är ofta en omdiskuterad fråga som inte kan besvaras generellt. Om du bygger om ditt badrum på ett icke fackmannamässigt sätt och vatten därför tränger ut, så löper du stor risk att anses som vårdslös. Om du däremot får en läcka bakom en kakelplatta, en läcka som du inte kan se utifrån, blir bedömningen sannolikt den motsatta. Här vägs således en rad faktorer in – vad du som lekman sett eller borde ha sett, förstått eller borde ha förstått. Bara det faktum att vatten trängt utanför lägenheten är inte tillräckligt för att du automatiskt skall anses som vårdslös. Om du å andra sidan vet att lägenheten har ursprungsstandard med gamla tätskikt och att flera grannar redan haft skador, då ökar risken för att du kan anses vara ansvarig, om du trots denna kunskap inte renoverar, utan fortsätter att duscha med skador som följd.

Hur kan du bäst skydda dig?

Genom försäkring kan du skydda dig delvis, men aldrig helt. Därför är det enklaste svaret; undvik skador. Ingen kan gardera sig helt mot att oturen är framme, men när det gäller ett gammalt uttjänt badrum är det inte frågan om utan när det börjar läcka och kom alltså ihåg att som bostadsrättshavare är det du själv som har ansvaret för att förebygga detta.

Styrelsen Brf Hagtornet

Vårt att veta om bostadsrätt

Brf Hagtornet är en bostadsrättsförening och belägen i natursköna Sigtuna.

Föreningen bildades och registrerades 2021 och överlämnades den 1 december 2021 till medlemmarna. Brf Hagtornet är en välskött förening med lugnt och tryggt boende för alla åldrar. Föreningen består av 7 bostadshus, 8 parhus med totalt 58 lägenheter, 2 tvättstugor samt 25 garage och 40 parkeringsplatser.

Att bo i bostadsrätt

Du har valt ett boende i flerbostadshus och bor i en lägenhet, vilken ägs av föreningen gemensamt. Du har köpt din bostadsrätt och har nyttjanderätten till denna för permanent boende, "utan begränsning i tiden". Praktiskt betyder det att du har fullt ansvar för lägenhetens inre underhåll och skötsel. Som medlem i föreningen har man ett gemensamt ansvar för hela området inklusive föreningens allmänna utrymmen, såsom tvättstugor,

fritidslokaler, trapphus m.m. Dessa ägs och disponeras av föreningen.

När du bor i bostadsrätt

kommer du att märka att det finns vissa gemensamma regler som du måste följa men också att du har många förmåner. Du har en fantastisk möjlighet att påverka ditt boende - och i långa loppet kostnaderna för detta.

Att delta i beslut

Varje år hålls en ordinarie föreningsstämma och då går man igenom föregående års räkenskaper samt hur styrelsen förvaltat föreningens tillgångar. Vid den ordinarie stämman väljs styrelse och man beslutar i frågor som styrelsen eller enskilda medlemmar har fört fram till stämman.

Enskilt medlemsförslag

(motion) skall skriftligen lämnas till styrelsen senast den sista februari enligt gällande stadgar, Motionen ska ha motionärens underskrift.

Alla medlemmar har rätt att

delta på stämman personligen eller via ombud.

En förutsättning för rösträtt är att man betalt senaste månadsavgiften och inte står i skuld till föreningen.

Vid behov kan styrelsen kalla till extra stämma alternativt om 10 procent av medlemmarna begär detta.

Du behöver inte vänta på en stämma för att föra fram dina synpunkter, önskemål och förslag. Lägg ditt förslag till styrelsen via

Andrahandsupplåtelse

En bostadsrätt upplåtes med syftet att bostadsrättshavaren själv ska bo där permanent. Styrelsen kan ge tillstånd för andrahandsupplåtelse i max 12 månader. Föreningen tar ut en avgift vid andrahandsupplåtelse.

Hyr aldrig ut utan styrelsens medgivande - du kan riskera att förlora rätten till din lägenhet.

A-E

Anslagstavlor i trapphusen

Anslagstavlorna i trapphusens entréplan är avsedda för interna meddelanden som rör lokala frågor för oss i Hagtornet. Ej till för reklam. Använd gärna tavlan för egna meddelanden t.ex. till grannarna. Hjälp gärna till att ta bort inaktuella meddelanden.



Badrum

Rådfråga styrelsen innan du påbörjar en renovering. Våra ursprungliga badrum har den standard som gällde 1998/1999



Anlita alltid yrkeskunniga med våtrumsbehörighet så arbetet blir utfört på ett fackmannamässigt sätt med tillhörande garanti på utfört arbete.

Arbetet ska utföras i enlighet med Branschregler Säker Vatteninstallation som beskriver hur VVS-installationer ska utföras och dokumenteras.

Syftet är att minimera risken för vattenskador, legionella-tillväxt, brännskador och förgiftning och ge användaren en trygg installation.

Reglerna innehåller dels krav på hur installationen ska utföras men ger även förslag på tekniska lösningar.



Balkonger

Får glasas in och de som bor på marknivå får bygga ut sin balkong. Avtal gällande balkong ska alltid tecknas med föreningen innan arbete utförs. Kontakta styrelsen för anvisningar. "Observera" att föreningen inte längre ansöker om bygglov för inglasning av balkong. Det åligger den boende att själv ansöka om bygglov hos kommunen.

Du får sätta upp blomkrukor samt montera panel eller måla på väggar och tak. Information om vilka färger som är tillåtna på balkongernas väggar finner du på www.brfhagtornet.se. Balkonglådor ska av säkerhetsskäl hänga på insidan.

Informera dig alltid hos styrelsen innan arbete påbörjas, för information om regler för inglasning, utbyggnad, tillåtna färger, montering av markiser, parabolantenn etc.

Bibliotek

Finns nere i Sigtuna stad

Bollspel

För fotbollsspel finns IP - anläggning, ett par hundra meter från föreningens område. Det är inte tillåtet att spela bollspel på gårdarna och gräsmattorna mellan husen.

Brandvarnare

Föreningen har utrustat alla lägenheter med brandvarnare. Det är lägenhetsinnehavarens ansvar att byta dessa då de inte fungerar eller byta batteri. Ha för vana att se över din brandvarnare 1:a advent varje år. Lägg in påminnelse i din mobil.

Butiker/Restauranger

Närmaste butikerna ligger vid Sigtuna Stadsängarna så som Lidl, apotek, Olssons kött & Delikatesser, Ett Brasseri, Better Meal. Nere på Stora gatan finns det även en Ica, Systembolaget, apotek, det finns även övriga butiker, diverse restauranger så som Prik, Våfflan, Båthuset med mera.

Cykelställ

Cyklar ska parkeras i avsedda cykelställ. Hjälp oss förhindra olyckstillbud pga. slarvigt placerade cyklar.

Elljusspår

I Hällsbo finns det motionsspår

F-K**Felanmälan och Jour**

Felanmälan sker på telefon:
eller via mail till SBC

Frisör

Frisör finns på Sigtuna
Stadsängar eller nere på Stora
Gatan.

Föreningsstämma

Föreningsstämman ska hållas
före den sista juni varje år.
Oftast äger den rum i april eller
maj månad. Kallelse till
föreningsstämman anslås i
entrén i god tid före stämman,
enligt stadgarna. Din röst är
viktig, gå på stämman och
påverka ditt boende.

Förtroendevalda

Namn på föreningens
förtroendevalda finner du i
portentrén på infotavlan samt
på föreningens hemsida
www.brfhagtornet.se.

Garage

Föreningen har 25
garageplatser. Vid förfrågan
gällande garage kontakta
Styrelsen. Trivselregler för
garagen finns på hemsidan
www.brfhagtornet.se.

Grannsamverkan

Med polisen som motor i
Grannsamverkan kan vi
tillsammans minska brott och
störningar i närområdet och
därmed öka trivsel och
trygghet. Vårt bostadsområde
är skyltat med



"Grannsamverkan" för att
upplysa om att vi boende
samverkar för extra
uppmärksamhet, genomför
förebyggande åtgärder och har
en bra kontakt med varandra
och polisen.

Grillning

Det är tillåtet att grilla på
uteplatserna på baksidan då
minst 3 meter från fasad, på
balkongerna, gäller enbart
elgrill.

**Hemförsäkring**

Särskilda ansvarsregler gäller
för bostadsrättsinnehavare.
Hemförsäkring med
bostadsrättstillägg och tecknas
av den boende.

Hemsida

På föreningens hemsida
www.brfhagtornet.se finns
aktuell information.

Husdjur

Enligt kommunens husdjurs-
policy skall hundar i Sigtuna
vara kopplade. Plocka upp efter

din hund och släng
"hundpåsar" i avsedda
uppsamlingskärl. Det är inte
tillåtet att rasta sin hund i
området.



En ny djurskyddslag trädde i
kraft 1 april 2019. Det är tillåtet
för katter att röra sig fritt ute.
Vad säger lagen? Enligt lagen
om tillsyn av hundar och katter
ska de hållas under tillsyn så de
inte orsakar skada eller
avsevärd olägenhet. De ska
hållas under sådan tillsyn och
skötas på ett sådant sätt som
med hänsyn till deras natur
behövs för att förebygga att de
orsakar skador eller avsevärda
olägenheter. För katter gäller
att de ska ha tillsyn minst två
gångar per dag, även utekatter.

**Källsortering**

Kärl för källsortering finns
utöver soprummen vid infarten
till Ragvaldsbogårdsväg,
återvinningsstationen på
Manfred Björkquists allé 21.
Vad gäller större wellpapp,
möbler och dyl. slängs sådant
på Brista Återvinningscentral,
Voltgatan Arlandastad

L-S**Lägenhetsreparationer**

Se till att först få tillstånd av styrelsen innan du gör omfattande förändringar i din lägenhet! Bärande konstruktioner får under inga förhållanden förändras!

Markiser

Får uppsättas i färgerna grå, de som satt under Sigtunahems regi behöver ej bytas nu men när dessa av ålder byts ska det ske i grå ton enligt hemsidan.

Motorfordonstrafik

För att minimera olycksriskerna för lekande barn och övriga som befinner sig inom bostadsområdet skall man framföra detta med största försiktighet och respektera fartbegränsningspåbud vilket är 15 km/tim. Parkering av fordon utanför portar är förbjudet annat än för i- och utlastning.

Nyttjanderätt

Har du uteplats, baksida, framsida eller inglasad balkong krävs nyttjanderättsavtal som signeras mellan den boende och styrelsen. Läs mer på hemsidan under Uteplatser och Balkonger.

Parabolantenn

Parabolantenn får p.g.a. olycksrisk inte sticka ut utanför fasaden. Den får inte heller fästas i fasaden.

Parkering Boende

Samtliga parkeringsplatser är avgiftsbelagda 6:-/tim. 40:-/dygn. Med reservation för eventuella prishöjningar för besökare. Övervakning sker via parkeringsbolag. Om du parkerar utan att ha erlagt avgift riskerar du kontrollavgift för olovlig parkering. Det är förbjudet att parkera på våra gårdar för annat än i- och utlastning. För dig som är nyinflyttad och behöver ett parkeringstillstånd så finns det att hämta hos styrelsen. Måndagar kl. 18.30-19.00 Ta med registreringsbevis på bilen.

**Partytält**

Du får ha ett partytält på din utbyggda uteplats som har måtten 3x3 meter (bredd x längd). Får ej användas som förråd och inte fästas i fasaden. Under vintertid skall partytältets täckmaterial borttagas och endast ramen stå kvar.

Piskställningar

Avsedda för mattor finns vid Hagtornsvägen.

Posten

Finns i ICA butiken Stora Gatan.

Renovering

Tider för renovering vardagar mellan kl. 8.00-20.00 Lördag-söndag samt helgdagar mellan kl. 10.00-18.00

S-Ö**Soppantering**

Se källsortering sida 5 samt

Matavfall hanteras i bruna påsar som delas ut gratis till hushållen och finns att hämta i soprummen.

Stör ej – Låt lagom

Tänk på att visa hänsyn, utan att gå till överdrift! Vi bor tillsammans. Det är inte förbjudet att ha trevligt (inom rimliga gränser) då man fyller år eller har goda vänner på besök även om det kan höras. Tänk på att öppna dörrar och fönster gör att festen hörs mer och på längre avstånd. Huvudregeln är att det skall vara lugnt efter kl. 22.00. Senast kl. 23.00 ska var och en kunna gå och lägga sig och sova utan störningar. Ska man ha fest någon gång är det lämpligt att varsko sina grannar.



Stadgar

Stadgar för Brf Hagtornet i Sigtuna finns på www.brfhagtornet.se Stadgarna är föreningens interna regler.



Styrelsen

Består av lägst tre och högst sju ledamöter. Av dessa utses en ledamot och högst en suppleant för denne av styrelsen för Brf Hagtornet: övriga ledamöter väljs på föreningsstämman. Styrelseledamöter väljs för högst ett år. Ledamot kan väljas om. Om helt ny styrelse väljs på föreningsstämman skall mandattiden för hälften, eller vid udda tal närmast högre antal, vara ett år. Styrelsen sammanträder 1 gång per månad. E-mail: styrelsen@brfhagtornet.se



Tandläkare

Tandläkare finns vid Sigtuna Stadsängar samt på Stora Gatan.

Trapphus

Enligt brandföreskrifter skall trapphus vara fri från "lösa föremål", det vill säga cyklar, skor, leksaker soppor m.m. Vid brand med kraftig rökutveckling kan små hinder och snubbelrisker innebära stor fara.



Tvättstugor

Tvättstugor finns på Hagtornsvägen och Nyponvägen som går att nyttjas av alla boenden i dessa två områden.

Lämna lokalen städad efter dig! Regler för tvättstugan står uppsatt på anslagstavlan där.

Uteplatser

Får byggas efter anmälan till styrelsen. Det finns råd och anvisningar samt trivseregler på hemsidan. Avtal skall upprättas med föreningen innan utbyggnad påbörjas.

Uteplatsen får inte överbyggas. Observera att: Vid inglasning av balkong skall du själv ansöka om byggnadslov hos kommunen. För information om regler för inglasning, utbyggnad, tillåtna färger, montering av markiser, parabolantenn etc. informera dig alltid hos styrelsen eller förvaltaren innan arbete påbörjas.

Vitvaror

Boende ombesörjer själva att transportera bort gamla vitvarorna till Brista Återvinningscentral, Voltgatan Arlandastad

Växthus

Mindre ej fastmonterade växthus tillåts på baksidan efter tillstånd från styrelsen.

Övrigt

Det åligger bostadsrättshavaren att på egen bekostnad väl vårda din balkong och din baksida och att vid anmodan av styrelsen, nedmontera och borttaga eventuell utbyggnad, om så fordras för skötsel och underhåll av föreningens egendom.

*Som medlem i BRF Hagtornet har du del i
föreningens fastigheter och mark. Det innebär att
blomman i rabatten, grässtrået i gräsmattan,
gungorna på lekplatsen och grenarna på träden,
alla dessa har du en del av.*

*Tillsammans hjälps vi åt att vårda och ta hand
om vår förening och dess omgivning.*

*Varje år kommer därför anordnas en vår- och
höststädning.*



Viktig information gällande sophantering

Matavfall

- Alla slags matrester, både råa och tillagade
- Rens från kött, fisk, skaldjur och fågel
- Frukt- och grönsaksrester, skal
- Äggskal
- Kaffesump, Kaffefilter, Teblad, tepåsar
- Pasta, nudlar, ris
- Bröd, hårt, mjukt och kaffebröd
- Hushållspapper
- Snittblommor, mindre krukväxter utan jord



Pappersförpackningar

- Pastapaket, flingpaket
- Mjölk- och juicepaket
- Sockerpåsar, hundmatsäcken
- Bärkassar
- Blompapper, presentpapper
- Skokartonger
- Toarullar



Plastförpackningar

- Burkar
- Flaskor
- Dunkar
- Plastlock
- Bärkassar, plastpåsar
- Refillpaket
- Tuber, med lock
- Plastfolie och plastfilm
- Frigolit



Metallförpackningar

- Konservburkar
- Sprayburkar
- Tuber
- Kapsyler och lock
- Penseltorra färgburkar
- Aluminiumfolie och formar



Glasförpackningar

- Flaskor av färgat och ofärgat glas
- Burkar av färgat och ofärgat glas



Tidningar/Returpapper

- Tidningar
- Broschyrer
- Reklamblad
- Kontorspapper
- Pocketböcker
- Tidskrifter



Brännbart

- Kuvert
- Dammsugarpåsar
- Blöjor, bindor, tandborstar och tvättlappar
- Tops, bomullstussar, plåster, gasbinda, tyg och garnspill
- Snus, fimpar och tuggummi
- Porslin, dricksglas och keramik (små mängder)
- Kattsand och kutterspån från djurburar
- CD/DVD-skivor
- Tuschpennor



Elavfall

- Elektrisk tandborste
- Lampa med sladd
- Mobiltelefon
- Dataskärm
- Hårtork
- Kaffebryggare
- Tv-apparat m.m.



Batterier

- Alkaliska batterier
- Kvicksilverbatterier
- Nickelmetallhydridbatterier



Farligt Avfall

- Aerosoler
- Halogenlampor
- Lågenergilampor
- Nagellack
- Färgrester (små mängder)
- Limrester (små mängder)
- Hårfärgning



Farligtavfall som ska lämnas till Brista Återvinningscentral

- Kemikalier
- Brandsläckare
- Färgrester/Linolja
- Limrester
- Hårfärgning/Toning



Grovavfall som ska lämnas till Brista Återvinningscentral

- Möbler
- Balkonglådor
- Duschdraperier
- Pulkor
- Stekpannor och kastruller
- Mattor
- Wellpapp,
- Termos m.m.



Karta över Brf Hagtornet

