

Information till nyinflyttade, hyresgäster och mäklare vid förmedling av lägenheter i Brf Midgård 27

Styrelsen vill välkomna och underlätta för nyinflyttade till föreningen samt mäklare genom nedanstående information! Vid ytterligare funderingar tveka inte att höra av er till oss via brfmidgard27@gmail.com, eller per brev i den gröna brevlådan på gården. Styrelsen sammanträder cirka 12 ggr/år och behandlar alla underskrivna förslag, synpunkter och klagomål.

- Adress** Fastigheten Brf Midgård 27 finns på Västmannagatan 85A-C, 87A-B. Styrelsens adress är Västmannagatan 85A, c/o "Den gröna lådan på gården", 113 26 Stockholm. Hit skickas även medlemskapsförfrågan.
- Andelstal** Andelstalen justerades på ordinarie föreningsstämma 2013. Grunden för andelstalen är dels en enhetlig bas, men också tillägg för boarea, biarea, och våningsplan. Areauppgifter från ekonomiska planen (2001). Separat balkong-, terrass- och rökkanalsavgift. Andelstalen påverkades även marginellt när föreningen under 2016 respektive 2017 upplät två av sina ursprungligen fyra hyresrätter till bostadsrätter.
- Avgifter** I årsavgiften ingår vatten, värme och ComHems analoga tv-grundutbud samt tillgång till tvättstuga och källarförråd (uppmärkt med lägenhetsnummer). Årsavgiften är baserad på andelstalen och betalas månadsvis i förskott. Förfallodatum framgår av avin. Överlåtelseavgift på 2,5% samt eventuell pantsättningsavgift på 1% av prisbasbeloppet betalas av köparen.
- Balkong/Terrass** Balkonger som är sammanlänkade till den utanpåliggande hissen tillhör föreningen (räknas som loftgång). Balkongerna som är byggda senare (fribyggda) tillhör respektive lägenhet. De fribyggda balkongerna samt terrasserna har en särskild extra månadsavgift. Det finns dessutom en brandbalkong i föreningen som inte får beträdas i annat än nödfall (lgh 623). Bygglov för balkong har löpt ut, men stämmobeslut tillåter bygge av fler balkonger. Balcona förlänger bygglov samt bygger balkonger i föreningen.
- För lägenhetsinnehavare som vill ha insynsskydd på sina balkonger har föreningen sedan lång tid tillbaka beslutat att dessa ska vara enhetliga i vinrött (RÖD 3560-Y90R). Till exempel kan Amex Solsydd anlitas som sedan tidigare har föreningens färgkod.
- Barnvagnar** Det är förbjudet att ställa barnvagnar i trapphusen. De utgör hinder, brandfara och försvårar städningen. Barnvagnsförvaring finns i portgången Västmannagatan 87B, där "aktiva" barnvagnar kan ställas. Vagnar som inte används bör inte ställas här.

Brandvarnare	Det är krav på brandvarnare. Kontrollera gärna att din brandvarnare fungerar med jämna mellanrum! Brandvarnaren bör placeras nära sovrummen i taket och inte på vägg.
Byggnad	<p>Byggnaderna är ursprungligen uppförda under år 1899-1901, vilket gör att lägenheterna innehar en typisk sekelskifteskaraktär. Fastigheterna totalrenoverades år 1986-1988 med bl.a. nya vatten- och avloppsstammar, elstigar och ventilation, likväl nytt tak och omfattande fasadrenovering. Mindre renoveringar utförs löpande och en underhållsplan har tagits fram för att möjliggöra löpande renoveringar fram till 2027 (med medel från kassan). För genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren se föreningens årsredovisning.</p> <p>Föreningen har två sammanbyggda flerbostadshus mot gata med fem våningar samt två sammanbyggda flerbostadshus mot gård med fyra våningar. Det finns dessutom två gårdar och fyra hissar.</p>
Cyklar	Fyra stycken cykelställ på den större gården och ett cykelrum i källaren under 87B.
Dokumenttillgång	Årsredovisningar och stadgar finns publicerade på brfmidgard27.org . Denna hemsida bör endast användas av medlemmarna, och därför ber vi mäklare att inte länka till denna. Ritningar, detaljplan och tidigare bygglov finns på Stadsbyggnadskontoret, Fleminggatan 4. Fastigheten Midgård 27 hette tidigare Midgård 15 respektive 16.
Ekonomi	Föreningen är skuldfri med mycket god ekonomi. Senaste årens underhålls- och investeringsåtgärder har finansierats genom kassan. Två hyresrätter finns idag kvar vilket kan ses som en dold tillgång. Inga lokaler/butiker, garage eller parkeringar finns i föreningen.
Ekonomisk förvaltare	Ekonomisk och administrativ förvaltning (inklusive mäklarbild) sköts av Fastighetsägarna Stockholm AB. För frågor gällande avier eller pantsättning vänligen kontakta kundservice@fastighetsagarna.se, telefon 08-617 76 00.
El	De enskilda lägenheternas elkonsumention ingår inte i årsavgiften. Innehavaren ansvarar för stamledningarna för el endast från lägenhetens undercentral (proppskåp). Elmätare finns i respektive källare; 20 A, 3-fasel. Nyckel finns tillgänglig hos styrelsen och fastighetsförvaltaren. Nya elstigar 1986-1988.
Fastighetsförvaltning	<p>Fastighetsskötare för föreningen är Driftia Förvaltning AB. Felanmälan telefon 08-744 44 33 (8.00-16.00). För akuta åtgärder efter klockan 16.00 på vardagar samt helger 08-744 09 50.</p> <p>För lägenhetsspecifika åtgärder som ligger på lägenhetsinnehavarens ansvarsområde debiteras lägenhetsinnehavaren. Det står innehavaren fritt</p>

att använda Driftia eller annan aktör för sådant som ligger utanför föreningens ansvarsområde, se 11 § föreningens stadgar. Alla ingrepp ska ske fackmannamässigt. Observera att lägenhetsinnehavaren behöver styrelsens godkännande för icke akuta ärenden innan de åtgärdas (vid akut problem, t.ex. vid en vattenläcka, ska du höra av dig till vår fastighetskötare direkt).

Färgkoder	Föreningen har sedan lång tid tillbaka beslutat om enhetliga färgkoder vilka är följande: VIT 1505-Y30R, GRÖN 5005-G80Y, RÖD 3560-Y90R.
Fönster	3-glas/isolerglas.
Föreningen	Bostadsrättsföreningen Midgård 27 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen i bostadshusen på Västmannagatan 85A-C och 87A-B. Föreningen förvärvade fastigheten 2001 från Familjebostäder. Den äkta bostadsrättsföreningen Midgård 27 består av totalt 57 lägenheter (1-3 ROK), varav två stycken är hyresrätter.
Föreningsstämma	Det högsta beslutande organet i föreningen är föreningsstämman som hålls en gång per år, kallad årsstämma. Extra föreningsstämma ska hållas när styrelsen eller revisor finner skäl till det eller minst 1/10 av samtliga röstberättigade skriftligen begär det hos styrelsen (33-39 §§ i stadgarna).
Församling	Brf Midgård 27 ligger i stadsdelen Vasastaden i Stockholms kommun där de boende tillhör S:t Matteus församling.
Försäkring	Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos If Skadeförsäkringar. Bostadsrättsinnehavaren bör skaffa bostadsrättstillägg till sin egen försäkring.
Gårdar	I föreningen finns två gårdar, en större mellan gatu- och gårdshusen respektive en mindre bakom gårdshusen. I förrådet på den större gården finns grillar att låna.
Hiss	Det finns sammanlagt fyra hissar. Trappuppgång 85A och 85B delar på en utanpåliggande hiss med undantag för lägenhet nr 591 (85B, 1 tr) respektive nr 599 (85A, 1 tr).
Hyra (HR)	I hyran ingår vatten, värme och ComHems analoga tv-grundutbud samt tillgång till tvättstuga och källarförråd. Lägenhetens elkonsumention ingår inte i hyran. Hyran betalas månadsvis i förskott. Förfallodatum framgår av avin.
Hushållssopor	Hushållssopor slängs på den större gården i soprummet vid portgången 85A alternativt i sopkärnen vid portgången 87A. I soprummet finns även en behållare för matavfall. För övriga sopor (t.ex. glas, tidningar och kartonger) hänvisas till återvinningsstationen. En närliggande

återvinningsstation finns vid nedgången till tunnelbanan Karlbergsvägen/Västmannagatan.

Informationsspridning	Informationsspridning inom föreningen sker genom anslagstavlorna i portgången 85A respektive 87A, samt genom hemsidan. En gång per år kallar styrelsen till årsstämma. Dessutom kan ytterligare extrastämmor bli aktuella om det är något ärende som måste tas upp under året eller om minst 10 % av medlemmarna ber om en stämma.
Juridisk person	Juridisk person godkänns inte som medlem, inte heller som andrahandshyresgäst.
Kakelugn	Rökkanalerna är igenfyllda och skorstenarna avkapade så det går <i>inte</i> att få eventuellt kvarlämnade kakelugnar åter i bruk. Undantag i lägenheterna 630 och 643.
Källare	<p>Det finns en källare under respektive hus (totalt 5 stycken). Varje lägenhet har nyttjanderätt till ett källarförråd markerat med respektive lägenhetsnummer.</p> <p>Källargångarna ska hållas fria från lösa föremål. Observera att bildäck, gasol och tändvätska inte bör förvaras i källarutrymmen på grund av brandrisken. Förråden bör även kontinuerligt rensas för att minska brandbelastningen. Vidare bör inget ätbart förvaras i källaren för att unika problem med råttor.</p>
Lägenhetsbyte (HR)	Vid lägenhetsbyte måste den nya hyresgästen först godkännas av styrelsen.
Lägenhetsnumrering	Internt i föreningen används den ursprungliga lägenhetsnumreringen som sträcker sig mellan 596 och 645. Detta nummer står på respektive ytterdörr och används på exempelvis stämmor. Externt används numrering enligt det nationella lägenhetsregistret som sträcker sig mellan 1101 och 1502.
Namnskyltar	Namnet på ytterdörren och i trapphuset ändras av styrelsen. Skicka gärna ett mejl till styrelsen med önskemål på namn.
Parkering	För boendeparkering se www.stockholm.se/boendep . Västmannagatan städas en gång i veckan på dagtid.
Planritningar	Ritningar finns på Stadsbyggnadskontoret, Fleminggatan 4.
Renovering (BR)	Bostadsrättsinnehavaren får inte göra någon väsentlig förändring i lägenheten utan tillstånd från styrelsen (11 §, stadgarna). Som väsentlig förändring räknas bl.a. förändring som kräver bygglov eller innebär ändring av ledning för vatten, avlopp eller värme. Det inkluderar även borttagande av tidstypiska detaljer, såsom kakelugn eller stuckatur. En förändring får aldrig innebära bestående olägenheter för föreningen eller annan medlem. Underhålls- och reparationsåtgärder ska utföras på ett fackmannamässigt

sätt. Dessutom svarar bostadsrättsinnehavaren för att nödvändiga myndighetstillstånd erhålls (12 §, stadgarna). Vid eventuell borttagning av väggar krävs dessutom bygganmälan/-lov av Stadsbyggnadskontoret, likaså ventilation eller avloppsflytt.

Bostadsrättsinnehavaren är ansvarig för skador som uppkommer och föreningen har rätt att vidta nödvändiga åtgärder på bostadsrättsinnehavarens bekostnad (BRL kap 7). Enligt 11 § i stadgarna ansvarar bostadsrättsinnehavaren dessutom för åtgärder som vidtagits av tidigare bostadsrättsinnehavare såsom reparationer, underhåll, installationer m.m. Glöm inte att varsko dina grannar om du tror att det blir bullrigt! Se även separat Renoveringsdokument – Råd och anvisningar vid renovering.

Renovering (HR)

Det finns ingen regel som säger att hyresvärden måste renovera lägenheten efter ett visst antal år. Hyresvärden har dock skyldighet att byta eller åtgärda sådant som har gått sönder vid normalt slitage. Hyresrättsinnehavaren kan få lov att själv utföra renoveringsarbeten i sin lägenhet efter godkännande av styrelsen (t.ex. ommålning eller tapetsering). Tänk dock på att hyresrättsinnehavaren kan bli ersättningsskyldig för skador eller onormalt slitage av lägenheten. En grundregel är att lägenheten ska lämnas i samma skick som vid tillträdet, förutom normalt slitage.

Rökning

Rökning är inte tillåten i fastighetens gemensamma utrymmen med undantag för gårdarna (dock inte direkt utanför fönstren). Släng inte heller fimpas på gården, från balkongen eller utanför porten.

Städning

Extern städfirma städar trapphusen. *Gemensam vår- och höststädning där samtliga medlemmar förväntas medverka.*

Tomrättsavgäld

Tomträtt är en besittningsrätt till mark. Tomträätten innebär att föreningen hyr mark från Stockholms stad. För tomträätten gäller stadsplan 0180-7776A fastställd 1988. Tomträätten till fastigheten Midgård 27 är åsatt typkod 320. För en tomträtt betalas en årlig avgift som kallas för en tomrättsavgäld. Avgälden baseras på taxeringsvärdet för marken. Föreningen betalar 476 700 kr per år för Brf Midgård 27, vilken ändrades senast 2015 för ytterligare en tioårsperiod.

Kommunen beslutar om eventuell höjning och styrelsen har valt att inte spekulera kring denna till mäklare/spekulanter, kontakta i så fall Stockholms Stad. Friköpspriset är 100 procent av marktaxeringsvärdet vilket gör att det idag är mer fördelaktigt att betala avgälden än att ta lån på friköpspriset. I Stockholms kommun finns det 900 bostadsrättsföreningar i flerfamiljshus som har tomträtt.

Tv/Internet	Fastigheten är ansluten till ComHem. Notera att endast det analoga tv-grundutbudet ingår i avgiften/hyran.
Trapphusen	Hjälp till att hålla snyggt i trapphus och entréer. Här får heller inga föremål förvaras såsom dörrmattor eller barnvagnar. Att bryta mot dessa regler medför stor brandrisk, försvårar utrymning om det brinner samt förhindrar trappstädning. Utbryter brand och framkomligheten är begränsad blir den boende som brutit mot brandföreskriften ersättningskyldig.
Trivselregler	För allas trivsel stör inte grannar med hög musik, dammsugning och andra höga ljud efter klockan 22.00. Informera grannar om du ska ha en fest som kanske blir störande. Grilla inte på balkongen, oset smyger sig in i andras lägenheter. Se separata trivselregler för gårdarna.
Tvättstuga	I källaren i trappuppgång 85C. Den gemensamma tvättstugan har tre tvättmaskiner (2005, 2009), två torktumlare (2005), ett torkskåp (2009) och en mangel (2009). Tvättstugan kan nås med hiss eller från den mindre gården. Håll rent och snyggt, och se tvättstugereglerna som sitter i tvättstugan. En låskolv per lägenhet, två nycklar per låskolv. Om innehavaren tappar bort sina nycklar/låskolv meddelas styrelsen. Nya nycklar/låskolv beställs från Storstadens Lås. Innehavaren står då för alla kostnader.
Uteplatser	Det finns ingen möjlighet i dagsläget att bygga balkongdörrar/uteplatser på gårdarna för de lägenheter som befinner sig på bottenvåningen. Motion om uteplatser har blivit nedröstad på åtskilliga stämmor.
Uthyrning i 2:a hand	En bostadsrättsinnehavare får upplåta sin lägenhet i andra hand endast om styrelsen ger sitt samtycke (15 §, stadgarna). Om sådant inte föreligger kan åtgärder vidtas, se föreningens stadgar 19-26 §§. Observera att ägaren har det fulla ansvaret för lägenheten även under en eventuell uthyrningsperiod. Tillstånd beviljas normalt för kortare tidsbestämda perioder och av särskilda skäl, t.ex. resor eller studier. Vid andrahandsuthyrning vänligen fyll i föreningens särskilda blankett från hemsidan och lägg i den Gröna Lådan på gården. Notera att juridisk person inte godkänns som andrahandshyresgäst.
Vatten	Vatten/avlopp anslutet till kommunens nät. Vattnet är mjukt vilket kan vara bra att känna till vid användandet av disk- och tvättmaskin. Lägenhetsinnehavare som är i behov av att stänga av vattnet ska i god tid kontakta styrelsen som lägger ett uppdrag till föreningens fastighetsskötare att bistå vid avstängningen. Observera att ni som bostadsrättsinnehavare själva får bekosta de timmar som fastighetsskötaren debiterar för arbetet.
Ventilation	Gemensam ventilation installerad 1986-1988 med mekanisk frånluft där centralen sitter på vinden. Tilluften sker genom självdrag från gårdarna.

Observera att motordriven fläkt inte får kopplas till den centrala ventilationen då den trycker in matos och ljud hos grannarna. Lägenhetsinnehavaren ansvarar för ventilationen inne i lägenheten enligt 11 § i stadgarna (dock inte för den gemensamma ventilationen).

Värme

Gemensam fjärrvärme. För ansvarsfördelning mellan föreningen och den enskilde bostadsrättsinnehavaren v.g. se 11 § i stadgarna.

Berörda lagar samt föreningens stadgar har alltid företräde.