

Välkommen till Brf Lövhagen



Version nov 2025

Välkommen till vår förening!

I detta häfte har vi sammanställt information som du kan ha nytta av som nyinflyttad och boende i Brf Lövhagen.

Om du är intresserad av att arbeta aktivt i föreningen finns det säkert en plats för dig. Om du har några särskilda frågor kan du alltid vända dig till någon i styrelsen, du kommer i kontakt med oss via vår e-postadress brf_lovhagen@hotmail.com. Detta gäller också om du saknar någon information i denna text eller om du tycker något är otydligt.

Information från styrelsen mailas ut så se till att meddela styrelsen din aktuella e-postadress.

//Styrelsen

Innehållsförteckning

1	INLEDNING	1
1.1	HISTORIK.....	1
1.2	STADGARNA	1
1.3	STYRELSEN	1
1.4	EKONOMI	1
1.5	HUSEN.....	2
1.6	FÖRSÄKRINGAR OCH SKADOR.....	3
2	KONTAKTUPPGIFTER.....	4
2.1	STYRELSEN	4
2.2	MEDLEMMAR	4
3	ALLMÄN INFORMATION	4
3.1	INFORMATION TILL MEDLEMMAR	4
3.2	TV-BREDBAND-TELEFONI (TELIA).....	4
3.3	TEKNIKHUSET.....	4
3.4	EL, ELNÄT OCH FJÄRRVÄRME	4
3.5	VATTENAVLÄSNING	5
3.6	ANDRAHANDSUTHYRNING	5
4	ORDNINGSREGLER.....	5
4.1	SOPHANTERING	5
4.2	GEMENSAMMA REDSKAP	5
4.3	SNÖRÖJNING.....	6
4.4	KLIPPNING AV GRÄS OCH HÄCKAR, RÄFSNING.....	6
4.4.1	<i>Gemensamma ytor.....</i>	<i>6</i>
4.4.2	<i>Egna skötselområden.....</i>	<i>6</i>
4.5	PARABOLANTENNER	6
4.6	UTEMILJÖ	6
4.7	STAKET PÅ ALTAN	7
4.8	MARKISER.....	7
4.9	PARKERINGSPLATSER.....	7
4.9.1	<i>Egna parkeringsplatser.....</i>	<i>7</i>
4.9.2	<i>Gästparkeringsplatser.....</i>	<i>7</i>
4.10	TOMGÅNGSKÖRNING.....	7
4.11	HASTIGHET INOM OMRÅDET.....	8
5	AKTIVITETER.....	8
5.1	STÄDDAGAR	8
5.2	FESTER	8

1 Inledning

1.1 Historik

Husen uppfördes av Moelven med Järntorget AB som totalentreprenör. Bygget startade i december 2006 på dåvarande Bandhagens skolas fotbollsplan. Första inflyttning skedde i december 2007. Föreningen består av 18 radhuslägenheter.

1.2 Stadgarna

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening. Som innehavare av en bostadsrätt är du medlem i föreningen.

Stadgarna innehåller de regler som styr föreningen. Det högsta beslutande organet är föreningsstämman. En sådan hålls varje år, senast i juni. På stämman väljs styrelse och revisorer och där behandlas bland annat föreningens ekonomi. Stämman tar även upp alla frågor som skriftligen har anmälts till styrelsen senast den 1 februari eller inom den senare tidpunkten styrelsen beslutat. Kallelse till stämman skickas till alla medlemmar minst två veckor i förväg. På stämman har varje hushåll en röst.

En förenings revisors huvudsakliga uppgift är att granska styrelsens förvaltning och föreningens ekonomi för att säkerställa att allt går rätt till. Detta innebär att kontrollera bokföring, verifikationer och årsredovisning samt att bedöma om styrelsen följer beslut från årsmötet och stadgarna. Vid årsstämman lägger revisorn fram sin berättelse om hur styrelsen har skött föreningen. Stämman ska sedan ta ställning till om den ska godkänna styrelsens förvaltning, dvs. bevilja ansvarsfrihet.

Räkenskapsåret löper från 1 januari till den 31 december.

1.3 Styrelsen

Styrelsen, som består av en del av de boende, har till uppgift att företräda föreningen och sköta verksamheten mellan stämmorna. Den beslutar i alla frågor som enligt stadgarna inte behöver avgöras av stämman och har regelbundna, protokollförda möten. Styrelsen får förvalta föreningens egendom genom att anlita en fristående förvaltningsorganisation. Förvaltaren SBC sköter för närvarande bostadsrättsföreningens ekonomiska förvaltning. Styrelsen kontrollerar dock fakturorna och attesterar dessa, så att föreningen vid årets slut kan se förbrukningen av medel på de olika bokföringskontona.

1.4 Ekonomi

För att få en uppfattning om vad du betalar genom din månadsavgift redovisas nedan en del av våra utgifter:

- Bostadsrättsföreningens lån och amortering på husen

- Tomträttsavgäld
- Avsättningar för yttre underhåll
- Bostadsförvaltning (SBC)
- Försäkringar
- Telia TV-grundutbud
- Sophämtning
- Snöröjning
- Gemensamt vatten
- Gemensam el
- Gemensamma inventarier (gräsklippare, verktyg etc.)
- Styrelsearvode
- Förbrukningskostnader i samband med tex. städdagar
- Revisor

1.5 Husen

Arkitekt: Torbjörn Ericsson (SWEÇO). Se nedan för en kortfattad byggbeskrivning:

Grundläggning	Torpargrund.
Mellanbjälklag	Bjälklag av trä med stegljudsdämpning av mineralull. Undersida beklädd med gipsskivor.
Vindsbjälklag	Lösullsisolering med typ cellulosafiber. Undersida beklädd med gipsskivor.
Yttertak	Åsar alt. takstolar av trä. Råspontad panel, underlagspapp, takpapp.
Yttervägg	Fasader putsade med tunnputs, 50mm cellplast/mineralull som putsbärare. Träregelstomme med 170 mm isolering, insida beklädd med gipsskivor.
Innervägg	Gipsskivor på regelstomme av trä.
Fönster	3-glas isolerruta, fabriksmålade.
Ventilation	Mekanisk frånluft i våtrum samt kök, separat spisfläkt. Tilluft via friskluftsventiler i fönster alt. bakom radiatorer.
Värmeanläggning	Vattenburen värme från värmecentral (fjärrvärme). Badrum på entréplan har komfortvärme el i golv.
Förråd	Grundlagd på plintar. Golv av trä. Förrådsdel oisolerad trästomme. Målad trä panel. Tak av papp.
Sophus	Grundlagd platta på mark dammbunden betong. Isolerad trästomme Målad trä panel. Tak av papp. Sopkärl enligt SRV:s anvisningar.
Teknikhus	

1.6 Försäkringar och skador

Föreningens byggnader är försäkrade. Fastigheternas försäkring täcker inte din egen lägenhet, utan varje boende måste teckna en egen hemförsäkring. Du måste också se till att bostadsrättstillägg ingår i din hemförsäkring, då det inte ingår i föreningens försäkring.

Inbrott, brand, vattenskada eller någon annan skada kan drabba vem som helst när som helst. Du kan själv bli ersättningsskyldig för skada som du orsakar på fastigheten t.ex. genom läckande disk- eller tvättmaskin, det är därför viktigt att ha en hemförsäkring med bostadsrättstillägg. Varje lägenhet har ett vattenlarm som placeras på golvet vid fjärrvärmecentralen i badrummet. Vattenlarmet ansluts till appen SIGN Smart Home. Larmet lämnas kvar i lägenheten vid flytt. Anmäl alltid till styrelsen om du råkar ut för något, t.ex. vattenskada, inbrott eller inbrottsförsök.

Kom ihåg att du även ansvarar för skador som vållats av annan som vistas i lägenheten eller som där utför arbete för din räkning.

2 Kontaktuppgifter

2.1 Styrelsen

För att kontakta styrelsen kan du maila till: brf_lovhagen@hotmail.com

2.2 Medlemmar

Föreningen har en Messengergrupp, meddela någon i styrelsen så lägger vi till dig.

3 Allmän information

3.1 Information till medlemmar

Det mesta av informationen till bostadsrättsinnehavarna går idag ut via e-post.

3.2 TV-bredband-telefoni (Telia)

Föreningen har ett femårskontrakt med Telia som tecknades 2025. Kontraktet innefattar TV, bredband och telefoni.

3.3 Teknikhuset

I teknikhuset finns inkopplingen till fastighetens fiberkabel. Styrelsen har nycklar till teknikhuset.

På utsidan av teknikhuset finns en vattenkran. Detta vatten är föreningens gemensamma vatten och ska inte användas till privata ändamål såsom att tvätta bilen eller vattna sina egna buskar och växter, utan till att vattna de gemensamma ytorna i mån av behov.

3.4 El, elnät och fjärrvärme

Varje lägenhetsinnehavare tecknar ett eget avtal med en valfri elleverantör. Varje hushåll tecknar också avtal med Ellevio som tillhandahåller elnät och Stockholm Exergi för fjärrvärme.

Varje hushåll ansvarar för sin fjärrvärmecentral. Föreningens förvaltare rekommenderar dessa företag vid behov av hjälp:

[Åsab energi](#)

[Franska bukten](#)

3.5 Vattenavläsning

En uppskattad kostnad för vatten ingår i månadsavgiften. Vattenavläsning sker en gång per år i februari. Efter genomförd avläsning regleras vattenkostnaden baserat på den faktiska förbrukade vattenmängden per hushåll. Regleringen sker på månadsavgiften varje år under våren.

3.6 Andrahandsuthyrning

Om du vill hyra ut din lägenhet i andra hand ska du alltid kontakta styrelsen först för ett besked innan du gör något annat. Tumregeln är att du endast kan få tillstånd för begränsade perioder och då du har något giltigt skäl t.ex. studier på annan ort.

4 Ordningsregler

För att alla ska trivas i bostadsrättsföreningen Lövhagen är det viktigt att vi som medlemmar visar varandra hänsyn och respekterar att alla har olika behov. De flesta konflikter kan oftast lösas genom att kompromissa. Detta är mycket viktigt att förstå, annars går det inte att leva och bo så tätt inpå varandra som vi gör i bostadsrättsföreningen. Enklaste sättet att främja en gemytlig boendemiljö är därför att tala med varandra. I många fall räcker detta för att lösa en fråga.

Det är viktigt att respektera att vissa vill ha det lugnt omkring sig och sänka ljudnivån framåt kvällskvisten. Detta gäller särskilt på uteplatser men även i lägenheterna.

4.1 Sophantering

Endast hushållssopor och matavfall får slängas i sopkärnen i sophuset. Tömning sker en gång per vecka. Föreningens kostnad är lägre för matavfall, så sortera gärna detta separat och inte som hushållssopor för att hålla nere kostnaderna. Matavfallspåsar ligger i soprummet. Meddela gärna styrelsen om de börjar ta slut så beställer vi nya.

På Trollesundsvägen finns en miljöstation där glas, tidningar, plast mm. kan slängas. Du ansvarar själv för att lämna grovsopor och elektronikavfall vid någon av de avfallsstationer som finns i Stockholm, t.ex. Högdalens ÅVC vid Högdalens värmeverk.

4.2 Gemensamma redskap

Redskap som finns i soprummet får användas av dig som boende och ska återlämnas så fort du är klar för att även andra ska kunna nyttja dessa. Också i teknikhuset förvaras en del av föreningens gemensamma trädgårdsverktyg såsom häcksax. Prata med någon i styrelsen om du vill få tillgång till teknikhuset.

4.3 Snöröjning

Föreningen köper in snöröjning och halkbekämpning. Vid behov av åtgärder ringer någon i styrelsen till entreprenören.

I föreningen finns även tillgång till snöskyffel och sandlåda med grus. För att hålla nere kostnaderna för snöröjning är det viktigt att alla i föreningen hjälps åt med att vid behov sanda.

4.4 Klippning av gräs och häckar, räfsning

4.4.1 Gemensamma ytor

Alla boende ansvarar tillsammans för att klippa gräs och häckar samt räfsa löv på våra gemensamma ytor; innergården och slänt mot gångvägen.

Gräsklipparen finns i sophuset under sommaren. Sätt batteriet på laddning efter användning.

4.4.2 Egna skötselområden

Alla boende ansvarar för att sköta om sina respektive skötselområden inklusive räfsning av löv och klippning av gräs och häckar.

4.5 Parabolantenn

Innan montering av eventuell parabolantenn ska styrelsen kontaktas för ett godkännande.

4.6 Utemiljö

För att vi ska behålla ett attraktivt värde av hus och utemiljöer så strävar vi efter ett så enhetligt utseende som möjligt.

Om du planerar att göra större förändringar t.ex. lägga marksten eller kantsten vill vi att du kontaktar styrelsen och presenterar förslaget med en enklare ritning och inväntar styrelsens godkännande.

Medlemmar får inte plantera träd på sina skötselområden. Detta då rötterna kan skada grund och rör i marken.

Växter som planteras på gemensamma skötselområden blir föreningens egendom.

Färg på förråd mm ska följa föreningens kulörkoder:

Fasad, puts, takfot, synliga tassar, fotbräda, fönster, fönsterdörr samt entrédörr, tonad vit: S0502-Y

Hängrännor, stuprör, fönsterbleck samt vindskivplåt, svart: Lindab 015 S9000-N

Fönsterbleck vit: Lindab 001 S1002-G50Y
Liggande träpanel och förråd, blå: S5030-B10G
Liggande träpanel och förråd grön: S6020-G
Staket, vit: S1002-G50Y

4.7 Staket på altan

För uppförande av staket samt gavelinsynsskydd finns ritningar. Inga andra staket eller insynsskydd får monteras på altanen. För tillgång till ritningar för godkänt staket samt gavelinsynsskydd kontakta styrelsen.

4.8 Markiser

För montering av markiser gäller nedanstående:

- Endast av styrelsen godkänd modell samt färg på markiser får monteras. För information kring detta kontakta styrelsen.
- Markiserna får endast monteras i fönstren, ej i fasaden.
- Markiserna måste monteras av en fackman.

4.9 Parkeringsplatser

4.9.1 Egna parkeringsplatser

Varje hushåll har en egen bestämd parkeringsplats. Varje hushåll ansvarar för att parkeringsplatsen är städad.

4.9.2 Gästparkeringsplatser

På området finns en handikappsparkeringsplats. Då det för närvarande inte finns någon boende med behov av att nyttja denna används den som gästparkeringsplats.

Denna gästparkeringsplats får enbart användas som gästparkering och inte som parkeringsplats för boende exempelvis i de fall ett hushåll har mer än en bil.

Infartsvägen till området är bostadsrättsföreningarnas (brf Lövhagen och brf Tallringen) privata väg. För att parkera på vägen fordras parkeringstillstånd. Dessa är digitala och kan ordnas med hjälp från styrelsen.

4.10 Tomgångskörning

Parkeringen ligger i nära anslutning till husen. Därför ska tomgångskörning undvikas. Stockholms stads riktlinjer gäller, dvs. tillåten tomgångskörning är max en minut.

4.11 *Hastighet inom området*

Det bor många barn i området och det är skymd sikt. För allas säkerhet gäller en maxhastighet på 5 km/timme.

5 Aktiviteter

5.1 Städdagar

Alla boende i föreningen kallas till gemensamma städdagar, en på våren och en på hösten. Det är bra om minst en i hushållet kan delta.

5.2 Fester

Vi ser gärna att vi boende kan umgås under lättsamma former. Vi är glada för alla initiativ till gemensamma fester på vår innergård.