

## **Kroken 8 - Ringvägen 110 A/B och Rutger Fuchsgatan 2**

I Skanstull på Söder ligger bostadsrättsföreningen Kroken 8 som bildades i slutet av 2009. Fastigheten ligger i hörnet av Ringvägen 110 och Rutger Fuchsgatan 2 och består av 37 bostadsrätter plus 1 lägenhet som upplåts som hyresrätt samt 4 lokaler.

Huset ritades av den kända arkitekten Cyrillus Johansson och byggdes 1930. Cyrillus Johansson var en välkänd arkitekt, verksam under första halvan av 1900-talet. Välkända utförda arbeten är bland annat vattentornet i Vaxholm, två av villorna i Diplomastaden, Nikkaluokta kapellet och Årstabron.

Huset ligger väldigt centralt beläget i Skanstull. Någon minuts gångväg till tunnelbana och till varuhuset Åhlens och köpcentret Ringen. Busslinjerna 3, 4, 55, 74, 94 och 96 trafikerar Ringvägen och Skanstull. Inte långt ifrån ser man Sofia kyrka och Vita Bergsparken. Grönområden som Stora Blecktornsparken med liten djurpark och lekplats. Det finns möjlighet att ta färjan över till Hammarby Sjöstad. Med promenadavstånd når du populära Nytorget med härliga uteserveringar och restauranger. I närheten ligger Eriksdalshallen med inomhus- och utomhusbad, gym och badminton.

### Bo i bostadsrätt

Som medlem i bostadsrättsföreningen Kroken 8 äger du och de övriga medlemmarna tillsammans bostadsrättsföreningens fastighet. Det innebär att medlemmarna via sin styrelse själva bestämmer över förvaltningen av fastigheten och fattar beslut om vilka avgifter som ska betalas till föreningen.

### Rättigheter och skyldigheter

Alla medlemmar i föreningen har samma rättigheter och skyldigheter. Tillsammans bestämmer vi, i enlighet med våra stadgar, om det som gäller för vår förening. Föreningen gagnas av att många engagerar sig och försöker nå lösningar som fungerar för alla. När du flyttade in fick du ett exemplar av föreningens stadgar. Läs dem, de reglerar bland annat förhållandet mellan föreningen och dess medlemmar.

### Vem ansvarar för vad?

Styrelsen ansvarar för fastigheternas yttre underhåll (fasad, yttertak, gård med mera) samt för underhållet av de gemensamma lokalerna (trapphus, tvättstuga med mera). Du har ansvar för det inre underhållet i din lägenhet. Byte av spis, kylskåp eller renovering av golv, väggar och tak är exempel på inre underhåll. Läs i stadgarna för mer utförlig info.

### Andelstal och månadsavgift

De olika bostadsrätterna i föreningen har olika andelstal. Andelstalet beror t.ex. på storleken på lägenheten och på vilken våning i fastigheten den ligger. Föreningens kostnader fördelas på medlemmarna efter andelstalen. Högre andelstal ger således högre månadsavgift.

Månadsavgiften går till bostadsrättsföreningens kapital- och driftkostnader. Kapitalkostnaderna är räntor och amorteringar på föreningens lån. Driftkostnaderna är reparationer, fastighetsskötsel, vatten, värme och så vidare. I månadsavgiften ingår också avsättning för framtida underhåll.

### Styrelsen

Verksamheten i bostadsrättsföreningen leds av styrelsen, vilken väljs på ordinarie föreningsstämma (årsmöte). Styrelsemöten hålls ungefär 12 gånger per år. Styrelsen består av personer som själva bor i föreningen. Ni kan alltid kontakta styrelsen om ni har några idéer om förbättringar, frågor rörande föreningen eller andra synpunkter. Kontakta lättast genom [kroken8@gmail.com](mailto:kroken8@gmail.com)

## Årsredovisning

När verksamhetsåret är avslutat ska styrelsen avlämna sin berättelse för det gångna året, årsredovisningen. Årsredovisningen innehåller förvaltnings- berättelse, resultaträkning och balansräkning. Dessutom innehåller årsredovisningen information om vad styrelsen har gjort under det gångna året och vad styrelsen har för avsikt att arbeta med under de kommande åren. Årsredovisningen granskas av revisorerna och delas ut innan stämman.

## Stämman

Ordinarie föreningsstämma äger rum en gång per år, senast i juni. Vid stämman berättar styrelsen om det gångna årets arbete och lämnar en förvaltningsberättelse samt ett bokslut. På årsmötet väljs styrelseledamöter, revisorer, valberedning m.fl. för kommande år. Stämman är en möjlighet för dig som medlem att få en bra bild av och lämna synpunkter på verksamheten. Om du vill att ett ärende ska behandlas på stämman ska detta anmälas till styrelsen med en skriftlig motion innan den tid som styrelsen bestämmer.

Det är bara medlemmar som får rösta på stämman. För att få rösta måste du dessutom ha betalat dina månadsavgifter. Även om du innehar flera bostadsrätter har du endast en röst. Äger du bostadsrätten tillsammans med någon annan har ni tillsammans en röst. Om du inte kan närvara på stämman kan du låta ett ombud närvara i ditt ställe. Som ombud kan du välja din make, registrerad partner, sambo, ett syskon, en förälder eller ett barn. En annan medlem i föreningen, t. ex. din granne, kan också vara ombud för dig. Man kan bara vara ombud för en person. På stämman ska ombudet visa upp en fullmakt som är daterad, högst ett år gammal och undertecknad av båda parterna. Du har också rätt att ta med dig ett biträde till stämman. Biträde kan vara någon av de personer som du också kan välja som ombud. Protokollet från stämman ska hållas tillgängligt senast tre veckor efter stämman om du som medlem vill ta del av det.

## Extrastämman

En extrastämman kan hållas när styrelsen anser att det finns skäl till det eller då det skriftligen begärs av en revisor eller 10% av samtliga röstberättigade. På extra föreningsstämma får inte beslut fattas i andra ärenden än de som angivits i kallelsen.

## **Trivsel- och förhållningsregler**

Kontrollera noga att alla låsta dörrar i fastigheten går i lås efter in- och utpassering. Släpp inte in någon okänd person i fastigheten.

Lämna inte vinds- eller källardörrar olåsta.

Meddela gärna grannar eller styrelsen om du är bortrest under en längre tid.

För allas trevnad bör oljud begränsas i möjligaste mån mellan klockan 21.00-08.00.

Tänk på detta:

Hissdörrarna låter väldigt högt om man slår igen dem. Så tänk på att, åtminstone på kvällar och nätter, stänga hissdörren försiktigt.

Det är väldigt lyhört mellan våningsplanen. Tag hänsyn till detta och undvik att gå med skor inomhus eller hoppa och springa då det låter väldigt mycket till grannen under. Undvik också att dammsuga efter klockan 21.00.

Tänk alltså på att ljud och buller hörs igenom dörrar, väggar, tak och golv. Reglerna gäller dygnet runt men är extra angelägna att följa vardagar mellan klockan 21:00 och 08:00.

Undvik därför att spela hög musik och dylikt under denna tid.

Kranar och avlopp som är otäta eller igentäppta bör åtgärdas för att undvika skada på fastigheten.

Meddela alltid dina grannar i ditt trapphus om du planerar att ha fest och hur länge ni planerar att hålla på.

Bostadsrättslagen ser strängt på störningar! En bostadsrättsinnehavare som stör och inte rättar sig efter anmaning från styrelsen kan i allvarigare fall förlora nyttjanderätten till lägenheten och bli uppsagd för avflyttning. Detta gäller inte bara i lägenheten utan även i samtliga gemensamma utrymmen som t.ex. i trapphus, tvättstuga och gård. Tänk på att du även är ansvarig för familjemedlemmar och gäster.

Om en medlem upprepade gånger kraftigt stör sina grannar och inte ändrar sitt beteende går Styrelsen vidare till jurist. Den störande medlemmen kommer då att erhålla ett brev och samtidigt skickas ett brev till Socialförvaltningen.

Ingenting får fästas på husets fasad.

Blomlådor på insidan av balkongräcket är tillåtet.

Trapphusen får inte belamras med saker. Dörrmattor, cyklar, skor, barnvagnar m.m. får inte förvaras i trapphuset.

Sopor och liknande som du inte vill förvara i din lägenhet, luktar inte mindre för att du placerar dem i trappen.

Oönskad post och reklam ska inte lämnas kvar i portuppgången.

Rökning i trapphusen är förbjuden.

Lämna inte skräp efter dig på innegården och notera att matning av fåglar och andra djur är förbjudet.

### Sopor

För att undvika stopp i sopnedkastet undvik att slänga sopor som med svårighet måste tryckas ned i trumman.

Det är inte tillåtet att "ställa" sopor på gården eller i trapphusen och hoppas på att de plockas bort av någon annan. Om vi upptäcker detta och vem, tar vi ut en extra avgift från den bostadsrättsinnehavaren.

Papper, glas, metal, mjukplast och batterier kan du lämna på återvinningsstationen på Östgötagatan (95-97). Dit kommer även den mobila miljöstationen fyra gånger per år. Eller vid Coop på Östgötagatan.

Om du renoverar din lägenhet så måste du själv ansvara för bortforsling av överblivet material, till exempel köksskåp, vitvaror etc, till en återvinningsstation. Färgrester och bilbatterier måste du själv lämna på en återvinningscentral, till exempel i Östberga (Huddingevägen/ Sockenvägen). Här kan du lämna alla typer av miljöfarligt avfall som gamla datorer och kylskåp, lysrör, lösningsmedel, gamla färgburkar med mera. Det är gratis att lämna avfall på återvinningscentralen! Se också till att hålla snyggt i trapphuset under renoveringen.

En till två gånger per år arrangerar styrelsen gemensamma storstädningar med möjlighet för medlemmar att slänga grovsopor.

### Källare och källarförråd

Ställ inte ut saker du inte får plats med i förrådet eller inte vill ha kvar i gångarna. Detta pga av brandrisken och de regler vi måste följa.

Vill du låna ut ditt förråd till någon granne så kom ihåg att vid en försäljning måste förrådet återgå till säljaren och den nya köparen.

### Ombyggnation

Som bostadsrättsinnehavare och medlem i bostadsrättsföreningen Kroken 8 har du sagt ja till att följa föreningens stadgar, trivsel- och förhållningsregler. Om du ska förändra din lägenhet, till exempel genom att riva någon vägg, flytta köket eller badrummet eller kanske dra om avlopps- eller vattenledningar så måste du ha skriftligt tillstånd för detta ifrån styrelsen. Likaså om du ska flytta en fläkt i köket. I vår fastighet får ingen annan fläkt installeras än en kolfilterfläkt. I annat fall kan oset blåsas in till dina grannar. Om styrelsen behöver ta in egen expertis så bekostas detta av den som bygger om. Uppkommer det skador hos någon granne efter rivning av till exempel en vägg så bekostas åtgärderna av den som bygger om.

### *Så här gör du:*

Skicka en skriftlig förfrågan till styrelsen och beskriv vad du ska göra. Skicka också med ritningar och en fackmans skriftliga redogörelse och ansvar.

Beroende på vad du ska göra, till exempel en rivning av en vägg, måste du ibland besikta dina grannars lägenheter och få bekräftat av en fackman om det finns sprickor eller skador. Tänk också på att meddela dina grannar om vad som ska göras. Du ska få ett skriftligt svar ifrån styrelsen innan du sätter igång.

Om du ska måla eller tapetsera så behöver du inte fråga.

Tänk också på att vara ute i god tid. Styrelsen har möten ungefär en gång i månaden och beroende på när ansökan kommer in så kan det bli en viss väntetid. Men styrelsen avsikt är att försöka hinna bearbeta din ansökan så snabbt det går.

### Andrahandsuthyrning

När får man hyra ut i andra hand? Enligt bostadsrättslagen får man hyra ut i andra hand när det finns så kallade beaktansvärda skäl. Exempel på beaktansvärda skäl är arbete på annan ort, vård av anhörig på annan ort, studier (som behövs för arbetet), militärtjänst, sjukdom etc. Tillstånd av styrelsen krävs alltid innan andrahandsuthyrning.

### Ansökan om andrahandsuthyrning

I god tid innan uthyrningen ska en korrekt ifylld ansökan lämnas till styrelsen. Först efter att denna ansökan godkänts av styrelsen får bostadsrättsinnehavaren hyra ut lägenheten i andra hand.

Hyr du ut lägenheten utan styrelsens samtycke har du förverkat nyttjanderätten till lägenheten.

Maximal hyrestid är 12 månader. Därefter kan ny ansökan göras för en förlängning om 12 månader. Uthyrning tills vidare godkänns inte.

Innan hyrestiden börjar bör ett korrekt ifyllt andrahandskontrakt upprättas. Vi rekommenderar att alltid skriva ett kontrakt, även om det gäller en nära vän eller en kortare period som ni hyr ut till.

Uthyraren har ansvar för lägenheten och att månadsavgiften betalas i tid. Om andrahandshyresgästen inte sköter lägenheten eller stör grannar kan uthyraren själv få en skriftlig varning och i slutändan bli uppsagd.

Frågor om ersättning från försäkringsbolag kan bli besvärligt vid andrahandsuthyrning. Vi rekommenderar därför att både den som hyr ut och den som hyr tar kontakt med sina försäkringsbolag och kontrollerar vad som gäller.

Mer information kring andrahandsuthyrning hittar du på sidor som Hyresnämnden och Bodirekt.

### Vid försäljning

Om du ska sälja din bostadsrätt måste köparen godkännas av styrelsen, dvs den nya medlemmen. Enligt gällande lagstiftning ska styrelsen behandla medlemsansökan inom fyra veckor. Styrelsen behandlar dock ansökan så fort som möjligt.

Föreningen tar vid en överlåtelse ut en överlåtelseavgift om 2,5 % av gällande prisbasbelopp (fn 1 060 kr), samt en pantförskrivningsavgift om 1 % av gällande prisbasbelopp av pantsättaren (fn 424 kr).

Den nya medlemmen förbinder sig att läsa föreningens stadgar och följa föreningens ordnings- och trivselregler.

De antal nycklar som du fått ska lämnas vidare till nästa medlem. Om en nyckel till fastigheten fattas tas en avgift ut för att ta fram en ny nyckel.

### Hemförsäkring

Bostadsrättsföreningen har en husförsäkring i Länsförsäkringar och i den ingår ett kollektivt bostadsrättstillägg.

Det innebär att medlemmar i brf Kroken 8 inte behöver betala extra för bostadsrättstillägg i sin privata hemförsäkring eftersom detta alltså ingår i husets försäkring.

Ni ska alltså inte avsluta er hemförsäkring – endast bostadsrättstillägget om ni har ett sådant tillägg.

### Vem ansvarar för underhållet av bostadsrätten?

Det är bostadsrättsinnehavaren (medlemmen) som ansvarar för och själv bekostar de allra flesta typer av reparationer och underhåll.

Medlemmen kan fritt välja vem som ska utföra reparationerna i lägenheten och om man vill betala eventuella jourtillägg för att reparationer ska utföras på kvällar och helger.

### Element.

Avseende Elementen har föreningen och medlemmarna ett delat ansvar. Medlemmen ska hålla elementen målade enligt stadgarna och bör för sin egen komfort hålla elementen väl luftade så de ger värme. Man är också som medlem ansvarig för de skador som ett droppande element kan vålla. Men det är föreningen som ska sköta underhållet av elementen, byta element, byta ventiler, byta luftningsdon. Alla som har problem med elementen, otäta ventiler (vid termostat eller luftningstapp), läckor på andra ställen på elementet eller att elementen är kalla trots luftning av elementet, måste ta kontakt med styrelsen. Skicka ett mail till [kroken@gmail.com](mailto:kroken@gmail.com).

### Stopp i avlopp /stammar.

En vanlig missuppfattning gäller stopp i avloppen. Ett stopp i toalett eller avlopp beror nästan aldrig på stopp i fastighetens avloppsledning utan på stopp i golvbrunnar, silar och vattenlås i lägenheten. Därför

är det medlemmen som ansvarar för och själv bekostar eventuella åtgärder. Medlemmen avgör om han vill rensa själv, vilken rörmokare han eventuellt vill anlita och om det är värt en extra slant att rörmokaren ska rycka ut omgående.

I huset är stammarna bytta 1980 och ska hålla minst 20 år till förutsatt att vi sköter dem. Stamspolning bör göras vart 5 år i förebyggande syfte för att vara säker på att alla stammar, rör och avlopp skall hållas fria från stopp och beläggningar. Stammarna spolades sommaren 2011 och ska spolas nästa gång 2016. Solna Högtryck som utförde ger ett års garanti på köksstammar. De ska ha klistat en lapp med telefon nummer på undersidan av handfatet. Dock ges ingen garanti på WC avlopp på grund av att mycket spolas ned som inte ska spolas ned. Om det blir stopp i WC avlopp och stoppet sitter innan stammen kommer kostnaden att tillfalla lägenhetsinnehavaren. Notera att rören som sitter i källaren inte har bytts och därför har mycket rost i sig som gör att saker fastnar lättare, det är därför extra viktigt att vi inte spolar ner saker i avloppen som inte ska spolas ned.

### Nycklar

Portnycklar måste beställas via styrelsen då endast Axlås kan göra nya. Avgiften debiteras medlemmen.

Tänk också på att inte lämna portnyckeln till hantverkare, för det är lätt hänt att nyckeln glöms att lämnas tillbaka.

### Tvättstuga

Föreningen har en tvättstuga i källaren på Rutger Fuchsgatan För att vi alla ska kunna ha en gemensam tvättstuga är det viktigt att alla tar del av våra regler och följer dem.

- Bokning sker med bokningscylinder tillhörande respektive lägenhet på bokningstavla. Glöm inte att avboka om inte tvättiden kommer nyttjas.
- Har tvättpasset inte påbörjats senast 60 minuter från den bokade tidens start anses tvättpasset förbrukat. Kan du inte börja tvätta förrän efter en viss tid skriv en lapp och sätt på din cylinder.
- Torktumlare och torkskåp får nyttjas 60 minuter efter att tvättpasset är slut.
- Glöm inte att flytta bokningscylindern efter avslutat tvättpass till ”parkering” eller ny tid.
  
- Använd alltid tvättpåse vid tvätt av bygel-BH.
- Mattor får bara tvättas i grovmaskinen.
- Det är inte tillåtet att färga tvätt i föreningens maskiner.
- Använd gärna EKO-program för att spara miljö och pengar.
- Respektera boende nära tvättstugan och tvätta inte efter sista tvättiden.

Tvättstugan ska städas efter varje tvättpass. Det innefattar följande:

- Töm luddfilter i både torkskåp och torktumlare.
- Torka/skölj ur tvättmedelsfacken.
- Torka rent maskiner och bänkar.
- Sopa golvet och svabba vid behov.
- Tvättmaskin och torktumlare ska LÄMNAS ÖPPNA för att undvika att mögel bildas.

### Innegård

Innergården är vår gemensamma yta. Tänk på att hålla den i god ordning så att alla kan trivas där. Vi har en liten arbetsgrupp som sköter gården men det är vårt allas ansvar att se till att den sköts. Cyklar får inte parkeras på gården.

#### Cykelförråd

Vi har två cykelförråd. Det ena kan användas för långtidsparkering, det ligger med ingång fr Rutger Fucks gatan, mellan ”lusthuset” och porten på R.F. Det andra förrådet används för cyklar som används kontinuerligt, det finns i garagedriften bredvid porten på Rutger Fuchs. Portnyckeln går till båda dessa förråd.