

**Handbok och trivselregler för
föreningsmedlemmar i
Brf Loket 13**

version 1.2

Innehållsförteckning

1	En handbok för föreningsmedlemmar i Brf Loket 13	1
1.1	Styrelsens sammansättning och kontaktuppgifter	1
2	Om föreningen och fastigheten	1
2.1	Föreningsstämma	2
3	För allas trivsel	2
4	Du och din lägenhet	3
4.1	Underhållsansvar	3
4.2	Ventilation och fläktar	3
4.3	VVS.....	4
4.4	Ombyggnation och renovering av lägenhet.....	4
4.4.1	Ansökan om tillstånd.....	5
4.5	Balkonger & markiser.....	5
4.6	Brandvarnare.....	6
4.7	Försäkring.....	6
4.8	Nycklar till gemensamma utrymmen	6
4.9	Ytterdörrar.....	6
4.10	Innerdörrar	6
4.11	Bredband, telefoni och kabel-TV	7
5	Fastighetens förvaltning	7
5.1	Teknisk förvaltning & fastighetsskötsel	7
5.1.1	Kontaktuppgifter för felanmälan.....	7
5.2	Skador i lägenhet och bostadsrättsinnehavarens reparationsansvar	8
5.3	Ekonomisk förvaltning.....	8
5.3.1	Lägenhetsförsäljning och pantförskrivningsbrev	8
6	Avfallshantering	9
6.1	Grovsopor & gemensam städdag.....	9
6.2	Farligt avfall.....	9
6.3	Elektronik och vitvaruavfall	9
7	Gemensamma utrymmen	10
7.1	Tvättstuga.....	10
7.2	Förrådsutrymmen	11
7.3	Cykelförråd	11
7.4	Barnvagnsförråd	11
8	Att hyra ut i andra hand	11
8.1	Regler för upplåtelse i andra hand.....	12
8.1.1	Ansökan om samtycke	12
9	Föreningens försäkringar	12

1 En handbok för föreningsmedlemmar i Brf Loket 13

Följande sidor riktar sig till medlemmar i Bostadsrättsföreningen Loket 13. Om du som läser detta är nyinflyttad vill styrelsen till att börja med hälsa dig hjärtligt välkommen till föreningen. Vi hoppas att du ska trivas i din nya bostad och med dina nya grannar.

Det speciella med bostadsrätten är att man inte äger sin lägenhet utan rätten att bo i den, medan huset gemensamt ägs av medlemmarna i föreningen.

Att bo i bostadsrätt medför både frihet, skyldigheter och ansvar. Vi vill här beskriva en del regler och ge en del tips och råd för att vi alla ska trivas så bra som möjligt i vårt gemensamma hus. Dessa regler ska inte ses som pekpinningar utan som en grund för ett tryggt och säkert boende i en förening där alla känner ansvar och värnar om sitt eget boende och vår gemensamma trivsel.

1.1 Styrelsens sammansättning och kontaktuppgifter

Styrelsen består av minst tre och högst fem ledamöter och upp till två suppleanter.

Aktuella uppgifter om vilka som ingår i styrelsen samt dessas kontaktuppgifter finns på anslagstavlan i entrén mot Torsgatan 33. Styrelsen kan även kontaktas på den gemensamma adressen brfloket13@gmail.com

Styrelsens kallelser, meddelanden och övriga informationsbrev till medlemmarna förmedlas i första hand genom e-post och via anslag i föreningens fastighet, och endast i andra hand genom utdelning eller genom brev med posten. Det är därför varje medlems skyldighet att informera styrelsen om ändrade kontaktuppgifter.

2 Om föreningen och fastigheten

Bostadsrättsföreningen Loket 13 köpte i juni 2009 fastigheten på Torsgatan 33/Völundsgatan 12 i Stockholm av den tidigare ägaren Erik Killanders arvingar. Ombildningen genomfördes med hjälp av Fastighetshuset Bergman & Partner på Alviksvägen 1 i Bromma.

I huset som byggdes 1928 finns det 26 lägenheter och 2 lokaler. Föreningen har enligt sina stadgar § 2 "... till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende och lokaler till nyttjande åt medlemmarna utan

begränsning i tiden." Medlems rätt till lägenhet inom föreningen kallas bostadsrätt. Endast innehavare (ägare) av bostadsrätt kan vara medlem i föreningen.

Som bostadsrättsinnehavare och medlem äger man rätten att bo i lägenheten. Lägenheten ägs dock av föreningen och medlemmarna gemensamt. Föreningen ägs av medlemmarna.

Förutom att föreningen har att följa bostadsrättslagen har föreningen även upprättat stadgar, vilka är den juridiska grunden för föreningen. Stadgarna kan endast ändras genom beslut vid två på varandra följande föreningsstämmor. Stadgarna registreras hos Bolagsverket. Trivselreglerna beslutas av föreningens styrelse.

2.1 Föreningsstämma

Som medlem kan du påverka föreningens verksamhet bland annat genom att delta på föreningsstämman. Varje medlem har en röst på föreningsstämma/årsmöte. Om flera medlemmar har en bostadsrätt gemensamt har de tillsammans endast en röst. Om samma ägare är innehavare av flera bostadsrätter i föreningen, har den medlemmen ändå totalt bara en röst. Ordinarie föreningsstämma hålls årligen någon gång mellan den 1 mars och den 30 juni och kallelse till denna skickas ut till dig senast två veckor innan.

3 För allas trivsel

För allas vår trivsel tänk på följande;

- Att ta väl hand om vår förenings egendom.
- Att inte använda lägenheten eller föreningens övriga utrymmen för annat än de avsedda ändamålen.
- Att medverka till att föreningens stadgar och regler följs.
- Att inte starta renovering utan att först veta vad som kräver särskilt tillstånd eller utan att informera styrelsen. Se avsnittet nedan om att renovera.
- Att vid upptäckt av ohyra omedelbart ta kontakt med Anticimex för sanering samt att anmäla detta till fastighetsförvaltare samt styrelsen.
- Att inte piska mattor och kläder på balkonger eller i trapphusen och inte skaka sängkläder genom fönstren.
- Att det råder rökförbud i hela fastigheten med undantag för den egna lägenheten.
- Att inte ställa ut sopor eller dylikt i trappuppgången.

- Att det ska vara rimligt tyst i huset på natten mellan 22.00 och 07.00. Det kan naturligtvis inte alltid vara helt tyst i huset. Om ni planerar en större fest eller några andra trevligheter så meddela gärna era grannar i förväg.

4 Du och din lägenhet

4.1 Underhållsansvar

Bostadsrättsinnehavaren ansvarar för att underhålla sin lägenhet. Det betyder att du ansvarar för underhåll av din lägenhets inre delar medan föreningen ansvarar för yttre underhåll. Du ansvarar för hela lägenhetens funktion och underhåll, alla mekaniska och elektriska funktioner, avloppet i lägenheten med tillhörande vattenlås fram till stamledningen. Vad som mer specifikt ingår i ditt underhålls- och reparationsansvar framgår av föreningens stadgar § 13.

Föreningen svarar för det yttre underhållet och stamledningarna. Med stamledning menas de delar av vatten och avlopp som servar fler än en lägenhet. Elinstallationer står föreningen för fram till lägenhetens säkringsskåp. Kapsling (säkringsskåp) samt övrigt kablage ansvarar du som bostadsrättsinnehavare för. Observera att eventuella installationer måste utföras av behörig elektriker. Värme och radiatorer ansvarar föreningen för.

Om något går sönder i lägenheten är du skyldig att se till att det repareras. Det är särskilt viktigt att du har uppsikt över lägenhetens våtutrymmen. Läckageskador kostar stora pengar och leder i allmänhet till stort obehag för den eller de i huset som drabbas. Det är också viktigt att du omgående kontaktar ditt försäkringsbolag för en skadeanmälan vid den händelse att du upptäcker en skada i din lägenhet och att du informerar styrelsen om den upptäckta skadan.

4.2 Ventilation och fläktar

Fastigheten har självdragsventilation varför kolfilterfläkt endast får monteras i köket om inte rökkanalen (sk ”im-kanal”) tätats på bostadsrättsinnehavarens bekostnad. Styrelsen förmedlar gärna kontakt med det bolag som kan utföra sådan tätning. Så länge som tätning inte skett får inte fläkt anslutas till ventilationsutsug. Detta för att ditt matos inte ska spridas vidare till dina grannars lägenheter. Fläktar får inte heller installeras i badrum.

4.3 VVS

Var uppmärksam på läckage från kranar, toaletter och element i din lägenhet. Vid ett eventuellt läckage är det ditt ansvar som bostadsrättsinnehavare att åtgärda detta så fort som möjligt. Som bostadsrättsinnehavare är det också din skyldighet att rensa golvbrunnar och vattenlås.

4.4 Ombyggnation och renovering av lägenhet

Mindre förändringar får göras i lägenheten. Du får t.ex. lägga nya golv, sätta upp nya skåp eller byta ut vitvaror i köket utan att du behöver söka styrelsens tillstånd. Mer omfattande förändringar i din lägenhet kräver däremot styrelsens tillstånd, se föreningens stadgar § 15 samt utdrag ur bostadsrättslagen § 7 som anges nedan. Exempelvis gäller detta om du vill ta ner eller flytta på en vägg, dra om eller dra nya VVS-rör i kök och badrum eller göra ändringar av el- eller gasledning.

Inför större renoveringar och/eller ombyggnationer i din lägenhet är det därför viktigt att du skriftligen, och i god tid innan du tänkt genomföra dessa, söker styrelsens tillstånd för vad du önskar göra, se vidare under punkt 4.4.1. Detta för att vi tillsammans och i största möjligaste mån ska kunna undvika kostsamma följdskador, som kan uppstå om du t.ex. river en bärande vägg, i vår fastighet. Påbörja inga större arbeten förrän du fått ett skriftligt svar från styrelsen.

Kommer det till styrelsens kännedom att större arbeten är påbörjade utan styrelsens godkännande måste arbetet avslutas på dagen och du måste då inkomma med en utförlig ritning på förändringar i lägenheten samt, där det krävs, kopia av byggnadslov. Kom ihåg att det är du som medlem som har ansvaret för att ta reda på vad som krävs.

Vid större arbeten som kräver styrelsens tillstånd ska alltid fackmän utföra arbetet (detta gäller även för om- eller nydragning av el- och gasledning). Styrelsen ska då förses med en lista på de fackmän och firmor som arbetar med lägenheten samt aktuella kontaktuppgifter till dessa.

Vid renoveringsarbete och liknande ber vi dig att förlägga dessa till dagtid mellan 07.00 – 18.00. För renoveringsarbete under lördagar och söndagar samt helgdagar ber vi dig att begränsa dessa till dagtid mellan 09.00-18.00.

Ur bostadsrättslagen (1991:614)

7 § *Bostadsrättsbavaren får inte utan styrelsens tillstånd i lägenheten utföra åtgärd som innefattar*

1. ingrepp i en bärande konstruktion

2. *ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten, eller*

3. *annan väsentlig förändring av lägenheten.*

Skulle medlemmen ej följa ovanstående lag och utföra arbeten ändå, kan medlemmen bli skyldig att återställa allt i befintligt skick. Följer medlemmen ej heller denna uppmaning kan föreningen bli nödgad att vidta rättsliga åtgärder mot medlemmen.

4.4.1 Ansökan om tillstånd

Ansökan om tillstånd för större/mer omfattande förändringar i din lägenhet ska ske skriftligt och i god tid, minst 4 veckor, innan arbetet planeras påbörjas. Skicka med en beskrivning av de förändringar du vill göra inklusive en ritning på nuvarande planlösning och en ritning över den tänkta ändringen. Du ska också ange vem som kommer att utföra arbetet och kunna visa att den personen är behörig/auktorerad att utföra det. Har du några frågor för din ansökan eller för din planering av renoveringen så kontaktar du styrelsen.

4.5 Balkonger & markiser

Blomlådor får av säkerhetsskäl inte placeras på balkongens utsida.

Montering av markiser och markisväv för vind-/insynsskydd kräver godkännande av styrelsen och i förekommande fall bygglov. För att skapa förutsättningar för ett enhetligt utseende av vår fastighet har styrelsen beslutat att sådana ska vara i färgen beige (Sandatex nr 407/51 eller motsvarande ifrån annan tillverkare). För dig som tidigare monterat markiser eller markisväv för vind-/insynsskydd redan innan styrelsen beslutade om färgval på markisväv (2009-11-26) så behöver du inte omgående byta dessa till beige färg. Först när det blir aktuellt för dig att förnya dessa så gäller att de ska överensstämma med den beige färg som styrelsen beslutat om. Inköp och montering av markiser och markisväv svarar varje bostadsrättsinnehavare för själv.

Det är också bostadsrättsinnehavarens ansvar att svara för renhållning och snöskottning av balkonger, samt att se till att avrinning av dagvatten inte hindras. Detsamma gäller ommålning av insida av balkong- eller altanfront. För att minimera risken för vattenskador ska de bostadsrättsinnehavare som har terrasser i anslutning till sin lägenhet se till att inte täcka över de spygatter/avloppsbrunnar som terrasserna är försedda med samt att rensa dessa regelbundet från löv och annat som kan hindra flödet.

4.6 Brandvarnare

Varje lägenhet ska vara utrustad med en brandvarnare. Du ansvarar själv för att ha en fungerande brandvarnare i din lägenhet. Kontrollera regelbundet att den fungerar.

4.7 Försäkring

Tänk på att du enligt föreningens stadgar § 14 är skyldig att teckna en hemförsäkring med bostadsrättstillägg för din bostadsrätt. Denna ersätter skador på din privata egendom och ger ersättning om du själv skadas eller blir skadeståndsskyldig. Förutom ersättning för stulna eller förstörda ägodelar ger hemförsäkringen även ett rättsskydd, ett ansvarsskydd och ett överfallsskydd. För dig som bostadsrättsinnehavare är det oerhört viktigt att du gör en skadeanmälan till ditt eget försäkringsbolag så fort du upptäcker en skada i din lägenhet. Dessutom ska alla skador som berör fastigheten rapporteras till styrelsen. Är du osäker på var gränsen mellan ditt och föreningens ansvar går, kontakta styrelsen för rådgivning.

4.8 Nycklar till gemensamma utrymmen

Till fastighetens gemensamma utrymmen finns en nyckel med ett s.k. AHS- nummer, vilken går till fastighetens båda entrédörrar samt till gemensamma utrymmen i källare och vind. Det är inte möjligt att kopiera en AHS-nyckel. Om du behöver en extra AHS-nyckel ska du kontakta styrelsen för en rekvisition av fullmakt att kopiera nyckeln. Denna rekvisition lämnas till Fridhems Låsservice AB (Drottningholmsvägen 17, Stockholm). Nyckel hämtas och betalas av medlem.

Nycklar till övriga gemensamma utrymmen och andra funktioner handhas av styrelsen.

4.9 Ytterdörrar

Vid byte av ytterdörr till t ex säkerhetsdörr ska färgnyansen på denna följa den i trappuppgången rådande mörkbruna nyansen. Styrelsen har kontaktuppgifter till det företag som levererar sådana. Inmontering sker på medlemmens bekostnad.

4.10 Innerdörrar

Om du vill ta bort en eller flera dörrar inne i din lägenhet ombeds du att inte slänga dessa dörrar. Istället ber vi dig att kontakta styrelsen för förvaring av eventuella övertaliga dörrar.

4.11 Bredband, telefoni och kabel-TV

Fastigheten och respektive lägenhet är ansluten till internet via fiber. Uttaget är placerat i hallen, antingen innanför dörren eller i garderoben. Anslutningen möjliggör för samtidig leverans av bredband, TV och telefoni. Kostnaden för bredband och telefoni (förutom trafikavgifter) uppgår till för närvarande 155 kr. Denna kostnad faktureras samtidigt med månadsavgiften. Kostnader för telefonitrafik faktureras separat av internetleverantören (Ownit).

Analog central-TV är installerad i fastigheten och uttag finns i samtliga lägenheter. Ownit är ansvarig operatör och ett grundutbud av kanaler ingår i månadsavgiften. I grundutbudet ingår för närvarande bland annat SVT1, SVT2, SVT24, SVT Barnkanalen/Kunskapskanalen, TV3, TV 4, Sjuan, TV 4 Sport, Kanal 5, TV6, TV8, Kanal 9 och Kanal 11.

Vidare erbjuder Ownit tillsammans med Canal Digital de medlemmar som önskar ansluta sig en HDTV-förbered TV-tjänst mot en extra kostnad. Anslutning sker i så fall via bredbandsuttaget. Mer information om denna tjänst finns på www.ownit.se.

Kompletterande parabolantennar eller liknande får inte sättas upp på fastigheten, vare sig på balkong eller fasad.

5 Fastighetens förvaltning

5.1 Teknisk förvaltning & fastighetsskötsel

Föreningens tekniska förvaltning och löpande fastighetsskötsel sköts av Renab/Klara.

5.1.1 *Kontaktuppgifter för felanmälan*

Felanmälan till vår tekniska förvaltning Renab/Klara under dagtid, mellan 08.00-16.00, görs på telefonnummer: 0771-66 15 70. Felanmälan kan också göras dygnet runt via e-post på: felanmalan@renabklara.se. För mindre fel (trasig glödlampa eller dylikt) ska kontakt tas med styrelsen för att undvika onödiga kostnader.

För felanmälan av hissen kontakta Hissen AB på telefonnummer: 08-618 48 48.

Vid den händelse att något akut händer i fastigheten som omedelbart måste åtgärdas utanför ordinarie arbetstid, d.v.s. vardagar kl. 16.00 - 07.00, lördag, söndag och övriga helgdagar, kontaktar du Securitas AB på telefonnummer: 08-657 64 65.

Vad som räknas som akut är en bedömningsfråga för vilken vi ber dig att använda ditt sunda förnuft. Översvämningar eller läckande vatten ifrån rör och termostater är exempel på sådana akuta händelser som riskerar att skapa stora skador på vår fastighet och därför behöver åtgärdas akut. Vänligen se även punkt 5.2 för ansvarsfördelningen mellan bostadsrättsinnehavaren och bostadsrättsföreningen avseende kostnaden för akuta jourutryckningar.

5.2 Skador i lägenhet och bostadsrättsinnehavarens reparationsansvar

Som bostadsrättsinnehavare har du ett underhålls- och reparationsansvar för din lägenhet, se stadgarnas § 13 och under punkt 4.1 ovan.

Om du upptäcker en skada som behöver åtgärdas i din egen lägenhet kan du vända dig till Renab/Klara, eller Securitas AB vid akuta fall. Anlitar du som bostadsrättsinnehavare Renab/Klara eller Securitas AB för reparations-, åtgärds- eller underhållsarbete, som inte är föreningens ansvar, faktureras du direkt för den kostnaden. Aktuella prisuppgifter för åtgärder utförda av Renab/Klara och Securitas AB lämnas av respektive leverantör. Självklart har du som bostadsrättsinnehavare rätt att välja någon annan leverantör för åtgärdandet av en skada i din egen lägenhet. Det viktiga är att du omgående efter det att du upptäckt en skada ser till att få den åtgärdad på ett fackmannamässigt korrekt sätt samt att du även rapporterar skadan till styrelsen.

5.3 Ekonomisk förvaltning

Föreningens ekonomiska förvaltning och den löpande administrationen av månads- och hyresavier sköts av Riksbyggen. Vid den eventualitet att du har frågor angående din månadsavi eller saknar sådana kan du antingen kontakta styrelsen eller Riksbyggens avdelning för bostadsadministration på telefonnummer 0771-860 860 eller via e-post på adress boa@riksbyggen.se

5.3.1 Lägenhetsförsäljning och pantförskrivningsbrev

Vid försäljning av din bostadsrätt så bör du eller din mäklare kontakta styrelsen för aktuell information om fastigheten. Vänligen informera också din mäklare och din bank om att överlåtelsehandlingar och pantförskrivningsbrev ska sändas direkt till föreningens ekonomiska förvaltare på adress:

Riksbyggen EKC
Bostadsadministration
Box 540
721 09 Västerås

6 Avfallshantering

Sopkärlen som finns placerade utanför entrén mot Völundsgatan får endast användas för hushållsavfall. Annat material som kan orsaka personskada får inte kastas där. Det är viktigt att soporna slås in ordentligt innan de slängs. Papper och tidningar ska läggas i den blå behållare som är placerad utanför entrén mot Völundsgatan.

Glas, plast och metall lämnas vid särskilda återvinningsplatser, för information var du kan finna närmsta sådan vänligen se; www.stockholm.se/KlimatMiljo och klicka dig vidare till ”Avfall och återvinning” => ”Lämna/låt hämta avfall” =>

”Återvinningsstationer för förpackningar och tidningar”.

6.1 Grovsopor & gemensam städdag

Då det inte finns något utrymme för grovsopor i fastigheten åligger det var och en att på egen hand forsla bort sina grovsopor. Dessa kan lämnas kostnadsfritt på Stockholms Stads återvinningscentral. För information om närmaste återvinningscentral vänligen se www.stockholm.se/KlimatMiljo och klicka dig vidare till ”Avfall och återvinning” => ”Lämna/låt hämta avfall” => ”Återvinningscentraler för grovavfall, elavfall och farligt avfall”.

Vid de tillfällen föreningen ordnar med en container eller motsvarande bortforsling för grovsopor uppmanas alla medlemmar att delta och därigenom hjälpa till att hålla vår fastighet ren och fin. Information om tillfällen för sådana gemensamma städdagar meddelas genom anslag i trapphuset och via e-post i god tid innan. Miljöfarligt avfall får inte kastas i containern. Containern är inte heller avsedd för trädgårdsavfall eller renoveringsmaterial.

6.2 Farligt avfall

Oljor, kemikalier, batterier, lysrör, lågenergilampor, målarfärg, lösningsmedel och gasdrivna sprayburkar är exempel på farligt avfall som ska lämnas på en miljöstation för rätt behandling. För mer information vänligen se www.stockholm.se/KlimatMiljo och klicka dig vidare till ”Avfall och återvinning” => ”Lämna/låt hämta avfall” => ”Miljöstationer för farligt avfall”.

6.3 Elektronik och vitvaruavfall

Datorer, mikrovågsugnar, batteridrivna leksaker, vitvaror och andra produkter med sladd eller batterier kallas elektronikavfall när de är förbrukade. Dessa innehåller metaller som

går att återvinna, men även en del skadliga ämnen, och måste därför hanteras av utbildad personal. Det är lag på att man inte får kasta uttjänt elektronik i hushållssoporna. Elektronikavfall lämnar du själv på återvinningscentral eller vid de mobila miljöstationer som Stockholms Stad ordnar med. För information om den mobila miljöstationens turlista vänligen se; www.stockholm.se/KlimatMiljo och klicka dig vidare till ”Avfall och återvinning” => ”Lämna/låt hämta avfall” => ”Mobila miljöstationen”.

7 Gemensamma utrymmen

Ytterdörrar till trapphus och dörrar i gemensamma utrymmen ska alltid vara stängda och låsta. Cyklar, barnvagnar och andra privata föremål får inte placeras inne i trapphus eller i förrådsgångar eller andra vrår i våra gemensamma utrymmen. Detta beror på att trappuppgångarna är en utrymningsväg och inte får innehålla föremål som kan hindra eller försvåra utrymning. Även små föremål kan i en rökfylld trappuppgång resultera i att människor ramlar och då blir oförmögna att ta sig ut på egen hand. Föremål i trapphusen ökar även risken för snabb brandspridning.

7.1 Tvättstuga

I fastighetens källare finns en tvättstuga för vilken alla bostadsrättsinnehavare ombeds beakta följande ordningsregler:

- Tvättstugan får användas mellan kl. 07.00 och 22.00 alla dagar.
- Bokning av tvättstugan görs via bokningstavlan.
- Respektera tiden och se till att vara färdig innan nästa person ska tvätta.
Torkskåpet ska vara tömt senast 45 minuter efter avslutad tvättid.
- Den fristående centrifugen får ej användas efter kl. 21.00.
- Städning ska alltid ske efter varje tvättpass av den som använt tvättstugan.
Maskiner ska torkas av och dammfilter i torkskåpet ska göras rent.
- Tid som bokats men inte använts under första timmen får övertas av annan.
- Vid fel på maskiner ska felanmälan göras till den tekniska förvaltningen och/eller styrelsen, se punkt 5.1.1 för kontaktuppgifter.

Bokning av tvättid görs med hjälp av den bokningstavla som sitter monterad utanför tvättstugan och det låsblock med tillhörande nyckel som hör till varje lägenhet. Låsblock

och nyckel ska följa med lägenheten vid en eventuell försäljning. Detta innebär att säljaren ansvarar för att det låsblock med tillhörande nyckel som hör till lägenheten överlämnas till köparen, d.v.s. den tillträdande bostadsrättsinnehavaren. Det är också varje lägenhetsinnehavares enskilda ansvar att ersätta nyckel och låsblock vid den händelse att dessa tappas bort. Vid behov kontakta styrelsen för beställning av ny nyckel eller nytt låsblock.

7.2 Förrådsutrymmen

På plan -2 (NB) samt på vinden finns de förråd som hör till lägenheterna. I dagsläget gäller att till varje lägenhet hör ett (1) förråd. De övertaliga förråd som inte används genom denna fördelning finns tillgängliga att hyra till en kostnad om 100 kr per förråd och månad. Har du behov av att hyra ett, eller flera, extra förrådsutrymme kontaktar du styrelsen. Undvik att förvara stöldbegärlig egendom i förrådsutrymmena.

Gångarna i dessa förrådsutrymmen och övriga vrår i våra gemensamma utrymmen ska hållas fria från saker och får av brandsäkerhetsskäl inte belamras av möbler och annat bråte. Det är ditt ansvar som bostadsrättsinnehavare att själv forsla bort dina grovsopor och möbler.

7.3 Cykelförråd

Cykelförvaring finns i källaren, direkt till vänster nedanför trappen. Tänk på att inte placera cyklar så att de hindrar framkomligheten utanför våra entréer eller i anvisat förvaringsutrymme.

7.4 Barnvagnsförråd

Av brandsäkerhetsskäl är det inte tillåtet att förvara barnvagnar i trapphuset. Istället finns det ett barnvagnsförråd på NB (plan -2) mot Völundsgatan, direkt till vänster om hissen.

8 Att hyra ut i andra hand

I föreningens stadgar § 2 står att lägenheterna ska användas som permanentbostäder. Enligt föreningens stadgar § 18 får bostadsrättsinnehavare dock upplåta sin lägenhet i andra hand om styrelsen ger sitt samtycke. Även när lägenheten är uthyrd i andra hand är medlemmen alltid ansvarig gentemot föreningen för alla sina förpliktelser, exempelvis att månadsavgiften betalas i rätt tid, att grannarna inte utsätts för störningar och att vårdnadsplikten gentemot bostadsrättsföreningen upprätthålls.

8.1 Regler för upplåtelse i andra hand

Utgångspunkten är att styrelsen ger tillstånd om bostadsrättsägaren som önskar hyra ut i andra hand har så kallade beaktansvärda (giltiga) skäl. Vanligtvis är ett giltigt skäl att medlemmen vill prova på ett sammanboende eller ska studera/arbeta på annan ort under en tid. Andra giltiga skäl kan vara att medlemmen på grund av ålder eller sjukdom behöver vistas på vårdhem samt om han eller hon har en period av militärtjänstgöring eller utlandstjänstgöring framför sig.

Ett samtycke för upplåtelse i andra hand begränsas alltid i tiden till som mest ett (1) år i taget. Vid upplåtelse i andra hand som sammantaget löper längre än två år krävs också att ett separat avtal som avtalar bort hyresgästens besittningsrätt upprättas mellan bostadsrättsinnehavaren och hyresgästen. Blankett för att avtala bort besittningsskyddet finns att ladda ner på Hyresnämndens webbplats <http://www.hyresnamnden.se>.

Samtycke för att prova på samboskap är alltid begränsat i tiden till maximalt 12 månader.

8.1.1 Ansökan om samtycke

En ansökan om samtycke ska skriftligen inkomma till styrelsen minst 4 veckor innan tänkt startdatum för upplåtelse i andra hand. I ansökan ska det anges hur lång tid bostaden ska hyras ut, skälet till att medlemmen vill hyra ut lägenheten i andra hand och vem som kommer att bo i lägenheten under tiden. Vidare ska aktuella kontaktuppgifter till den tilltänkte hyresgästen och bostadsrättsinnehavaren bifogas. Är medlemmen inte är nåbar under perioden som lägenheten är uthyrd i andra hand, till exempel om han/hon befinner sig utomlands, är det lämpligt att kräva att medlemmerna utser en kontaktperson med fullmakt.

Om en ny andrahandshyresgäst flyttar in ska en ny ansökan skickas in, även om detta sker under den period som tillstånd redan beviljats för. Styrelsen kan också komma att begära in skriftliga intyg i syfte att verifiera det skäl till upplåtelse i andra hand som angetts i ansökan.

9 Föreningens försäkringar

Föreningen har fastigheten försäkrad hos Brandkontoret.

Vi hoppas att denna skrift ska vara behjälplig inom en rad olika områden samt bidra till en ökad trivsel för alla medlemmar i Brf Loket 13.

Stockholm januari 2014

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Loket 13