

**Reviderad september 2013**

<b>Introduktion</b>	<b>2</b>
<b>Bostadsrätter</b>	<b>2</b>
Andrahandsuthyrning	2
Pantförskrivning	2
Ombyggnad	2
Underhåll	2
Försäkring	3
Överlåtelse	3
<b>Hyreslägenheter</b>	<b>3</b>
Förändring av lägenheten	3
Underhåll	3
<b>Gemensamma utrymmen och funktioner</b>	<b>3</b>
Barnvagnar	3
Cykelrum	3
Hushållsavfall	4
Grovsopor	4
Städdagar (Städning)	4
Tvättstuga	4
Ventilation	4
Parkeringsplatser	5
Mattpiskning	5
<b>Administration</b>	<b>5</b>
Bostadsrättsföreningens styrelse	5
Ekonomi	5
Förvaltare	5
Hyror och avgifter	5
Medlemsförteckning	5
Nycklar	6
<b>Reparationer och underhåll</b>	<b>6</b>
Balkonger och fasad	6
Underhåll	6
Ohyra och skadeinsekter	6
<b>Inne i lägenheten</b>	<b>6</b>
Brandvarnare	6
Kyl- och frysskåp	6
Köksfläkt	6
Larm	6
Tvättmaskin i lägenhet	6
<b>Övrigt</b>	<b>7</b>
Tv och internet	7
Inbrott	7
Ljudstörningar	7
Övriga förhållningsregler	7

## Introduktion

Välkommen till Bostadsrättsföreningen Kogaren 1!

Föreningen har en hemsida <http://kogaren1.se/> där styrelseprotokollen och information läggs ut av styrelsen. Mailadress till styrelsen är [styrelsen@kogaren1.se](mailto:styrelsen@kogaren1.se) och kontakt tas via denna för alla frågor som medlemmar har gällande föreningen.

Här har vi samlat grundläggande information om vilka regler och rutiner som gäller i fastigheten.

## Bostadsrätter

### Andrahandsuthyrning

Huvudregel är att det är föreningens medlemmar som skall bo i föreningens lägenheter. Enligt lag får inte bostadsrättsinnehavaren hyra ut sin lägenhet utan styrelsens godkännande. Tillstånd medges exempelvis vid

- Ålder
- Sjukdom
- Studier eller tillfälligt arbete på annan ort (i högst två år)
- Särskilda familjeförhållanden, till exempel önskemål om att provsambo (i högst ett år)
- Förälder som hyr ut till barn

För tillstånd lämnas en skriftlig ansökan till styrelsen. Styrelsens beslut kan överklagas till hyresnämnden. Om du hyr ut din lägenhet i andra hand, tänk på att

- Du är ansvarig för att månadsavgiften/hyran betalas.
- Du är ansvarig för att hyresgästen inte stör andra.
- Upprätta ett skriftligt kontrakt och avtala bort besittningsskyddet.

Styrelsen kräver att få ta del av hyreskontraktet och avtal om besittningsskydd.

### Pantförskrivning

Om du vill belåna din bostadsrätt, kontakta din bank och därefter styrelsen för att få pantförskrivningen registrerad och kompletterad med aktuellt registreringsbevis för föreningen. Vid lösen av lån måste kvitto eller makulerad pantförskrivningshandling snarast insändas till styrelsen för avnotering. Sker inte detta kommer bostadsrätten att vara noterad som pantsatt. Inget centralt register över belånade bostadsrätter finns, utan dessa registreras hos respektive förvaltare eller styrelse.

### Ombyggnad

Se föreningens stadgar § 29 och framåt: "BRH får inte göra någon väsentlig förändring i lägenhet utan tillstånd av styrelsen".

Kontakta alltid styrelsen i tveksamma fall! Med "väsentliga förändringar" menas t ex ingrepp i bärande byggnadsdelar, fasad, övriga "utvändiga delar" (t.ex. mot trapphuset), flytt av väggar, och allt som rör VVS och el.

### Underhåll

Varje bostadsrättsinnehavare är själv ansvarig för lägenhetens underhåll och svarar själv för alla underhållskostnader. Se vidare information på hemsidan.

## Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret. Varje bostadsrättsinnehavare måste ha egen bostadsrättsförsäkring samt hemförsäkring.

## Överlåtelse

Om du vill sälja din bostadsrätt, tag kontakt med styrelsen. Om du belånat din bostadsrätt, måste lånet lösas eller övertas av köparen i samband med överlåtelsen. Om du är osäker över om din bostadsrätt är belånad har förvaltaren detta registrerat i ett lägenhetsregister. En överlåtelse måste vara skriftlig. Är du gift måste din make/maka godkänna överlåtelsen, även om han/hon inte är registrerad ägare. Detta är ett s.k. äktamakegodkännande (såtillvida inte äktenskapsförord gäller).

## Hyreslägenheter

### Förändring av lägenheten

#### Tvättmaskin, diskmaskin och köksfläkt

Hyresgästen får inte, utan särskilt tillstånd av styrelsen, installera tvättmaskin, diskmaskin (s.k. bänkdiskmaskin får dock installeras) eller köksfläkt. I det fall tillstånd erhålles, förbinder sig hyresgästen att se till att installationen utförs på ett fackmässigt sätt, att utöva tillsyn och kontroll av maskinen med vattenanslutningar och dylikt samt att vid varje tillfälle efter användandet stänga av vattnet till maskinen. Tvättmaskin får bara installeras i utrymme med golvbrunn.

#### Fast inredning och utrustning

Hyresgästen får inte, utan särskilt tillstånd av bostadsrättsföreningen, ändra lägenhetens fasta inredning eller utrustning samt inte göra ingrepp eller förändring i lägenhetens vatten-, värme eller elsystem.

#### Underhåll

Hyresgästen skall snarast till styrelsen anmäla fel eller brister som uppkommer i lägenheten, samt förekomst av ohyra och skadeinsekter i lägenheter, se under "Ohyra och skadeinsekter". Generellt gäller att underhåll sker i samråd med styrelsen.

## Gemensamma utrymmen och funktioner

### Barnvagnar

Utrymme för barnvagnar finns i källargången mellan port 52-54 (bredvid tvättstugan). Det är av brandsäkerhetsskäl inte tillåtet att förvara barnvagnar i trapphuset. Barnvagnsrummet är endast till för barnvagnar. Övrig förvaring sker i respektive källarförråd.

### Cykelrum

Det finns två cykelrum på bottenplanet, det ena med ingång i port 50 och det andra i port 56. Cykelrummen är endast till för cyklar med tillbehör. Övrig förvaring sker i respektive källarförråd.

## Hushållsavfall

Hushållssopor kastas i för ändamålet utställda tunnor. Sortera soporna väl, kartonger, glas, hård plast och tidningar skall inte slängas i soptunnorna, för dessa föremål finns av kommunen uppställda återvinningsstationer, se Grovsopor.

## Grovsopor

Det finns inget grovsoprum i huset. Eventuella grovsopor måste varje lägenhetsinnehavare eller hyresgäst själv ta ansvar för att transportera bort. Grovsopor, avlagda möbler, emballage etc., får inte under några omständigheter ställas i de allmänna utrymmena, med tanke på fara vid omedelbar utrymning. Vänligen respektera detta.

Närmaste återvinningscentral finns i Östberga på Bussens Väg 2, (vid Årstafältet, buss 144 har en hållplats vid Östberga Återvinningscentral). För tidningar, kartonger, glas-, plast- och metallförpackningar finns återvinningsstationer med för ändamålen avsedda containers på Gullmarsvägen nere vid Gullmarsplan och på Sköntorpsvägen, på det närmaste krönet. Det finns även en mobil återvinningsstation som några gånger om året stannar vid Gullmarsplan och Årsta torg. För exakta tider och platser se [www.stockholm.se](http://www.stockholm.se).

## Städdagar (Städning)

Två gånger om året har vi s.k. städdagar, på våren respektive hösten. Vi samlas alla på gården och utför olika sysslor i och runt fastigheten. Vi blir kallade av miljögruppen som har satt ihop ett program för dagen. Förslag på åtgärder lämnas till dem. Vi avslutar dagen med lättare förtäring. Föreningen har en policy att de som inte är med på städdagen ska betala en frivillig avgift. Avgiften har av föreningsstämman satts till 500 kronor.

## Tvättstuga

På bottenplanet mellan port 52 och 54 finns tvättstuga, torkrum och mangel. Bokning sker med en s.k. bokningscylinder. Cylindern måste vara försedd med lägenhetsnummer för att bokningen skall vara giltig. Parkera cylindern om du inte tänker tvätta på markerad tid. Har du förlorat din bokningscylinder eller nycklarna kan nya beställas av styrelsen. Ingen får inneha två cylindrar.

Regler i tvättstugan

- Om bokad tid inte har påbörjats efter en timme, får passet utnyttjas av andra.
- Torkrummet kan utnyttjas 40 minuter in på nästa pass, men visa hänsyn med tanke på att maskinerna tvättar fort. Den extra torktiden gäller dock inte torktummlaren.
- Innan avslutat tvättpass skall tvättstugan och torkrum städas. Redskap finns i skrubben bredvid torkrummet. Tomma förpackningar tas hem. Glöm inte att ta bort damm i torktummlaren samt att torka ur torkskåpen.
- Ev. felanmälan görs via styrelsens mail, [styrelsen@kogaren1.se](mailto:styrelsen@kogaren1.se)
- Tänk på att det är vi själva som ansvarar för att tvättstugan städas.

## Ventilation

För hela fastigheten finns ett centralt ventilationssystem. Ventilöppningar för luftutsug (frånluft) finns i badrum och kök och ett sovrum. De får inte byggas för eller tapetseras över. Tilluft kommer från ventiler under fönster. Håll ventilerna öppna för bästa möjliga ventilation. Det är inte tillåtet att koppla en köksfläkt till fläktsystemet (se även köksfläkt).

## Värme

Huset är anslutet till fjärrvärme sedan 1982. Radiatorventilerna – de som justeras med hylsnyckel – får inte egenmäktigt ställas om. De ska trimmas in samtidigt i hela huset. Däremot går det bra att själv lufta elementen om det känns kallt.

## Parkeringsplatser

Parkeringsplatser finns att hyra på gården. Avgifterna bestäms av årsmötet. Uthyrning i andra hand är som regel inte tillåten. Vid efterfrågan av parkeringsplats kontakta styrelsen.

## Mattpiskning

Det finns en piskställning ovanför parkeringsplatserna vid port 54. Skaka eller piska inte dina mattor på balkongen.

## Administration

### Bostadsrättsföreningens styrelse

Styrelsen, se årsmötesprotokoll på föreningens hemsida <http://kogaren1.se>.

### Ekonomi

En bostadsrättsförenings ändamål är att upplåta bra bostadsrätter till förmånlig avgift. Om alla hjälps åt att hålla driftskostnaderna nere, kan avgiftsutvecklingen bli gynnsam. Ex. låt inte vatten rinna i onödan, åtgärda omgående läckande kranar, element, toaletter osv. Släck ljuset i allmänna utrymmen när du är färdig. Se till att portar och källardörrar är stängda, med tanke på inbrottsrisken samt att värme flödar ut, speciellt vintertid.

### Förvaltare

Föreningens kamerala förvaltare är Rådrum Mäkleri och Förvaltning  
Hesselmans torg 5, Box 3, 131 06 Nacka, Tel: 08-34 30 13, Fax: 08-34 62 05,  
[www.radrum.se](http://www.radrum.se), [info@radrum.se](mailto:info@radrum.se)

För närvarande har vi ingen teknisk förvaltare. Maila styrelsen vid smärre fel i fastighetens allmänna utrymmen. Vid andra fel kontaktar styrelsen enskilda firmor.

Vid fel av akut art som kräver omgående åtgärd rådgör gärna med en granne eller styrelsen, det är möjligt att någon i huset kan åtgärda det.

### Hyror och avgifter

Årsavgifterna bestäms av styrelsen vid budgetsammanträde årligen. Avgiften är till för att täcka föreningens utgifter samt underhålls- och reparationsbehov. Avgifterna aviseras månatligt och betalningen skall vara föreningen tillhanda senast på förfallodagen enligt avi. Dröjsmålsränta och påminnelseavgift debiteras. Avgift/hyra skall inbetalas till:

Brf Kogaren 1 bg: 5437-3022

Vid betalning på annat sätt än med de förtryckta avierna, var noga med att ange avsedd period, betalningsavsändare, lägenhetsnummer och föreningens namn (Kogaren1).

### Medlemsförteckning

Aktuell förteckning över medlemmar finns hos vår förvaltare Rådrum.

## Nycklar

Till portar och samtliga gemensamma utrymmen går samma nyckel. Alla hushåll har tre nycklar. Det är ett spärrat låssystem och extranycklar beställs av styrelsen till en kostnad av 360 kr/st. Till övriga utrymmen har styrelsen nycklar. Till förrådet med gemensam grill i 56'ans cykelrum gäller samma kod som portkoden.

## Reparationer och underhåll

### Balkonger och fasad

Lägenhetsinnehavare får inte göra åverkan på fastighetens fasad (t ex hylla, parabol, markis, kattstege ska godkännas av styrelsen). På varje balkongvägg finns en yta för fastsättning av vädringspinne och dyligt som är 60 cm bred och 40 cm hög. Måtten räknas från översta balkongdörrsgångjärnet och nedåt. Det är endast där man kan sätta upp något på fasaden. Inglasning av balkong är en åtgärd som kräver byggnadslov som söks av föreningen.

### Underhåll

Se under Bostadsrätter resp. Hyreslägenheter.

### Ohyra och skadeinsekter

Det åligger bostadsrättsinnehavaren att sanera lägenheten vid behov.

## Inne i lägenheten

### Brandvarnare

Föreningen har som fastighetsägare enligt lag ansvar för att det finns fungerande brandvarnare i samtliga lägenheter. Som medlem i föreningen ansvarar varje lägenhetsinnehavare själv för att installera brandvarnare.

### Kyl- och frysskåp

Kyl- och frysskåp är "miljöfarliga" produkter som måste omhändertas på särskilt sätt. Speciella återvinningscentraler finns för dessa typer av produkter. Bostadsrättsinnehavare som kasserar gammalt kylskåp får själv se till att det fraktas bort.

### Köksfläkt

För hela fastigheten finns ett centralt ventilationssystem. Ventilöppning för luftutsug finns i köket. Den får inte byggas för. Köksfläkten får inte anslutas till ventilationsöppningen. Endast kolfilterfläkt får installeras.

### Larm

Inbrottslarm i lägenheter är tillåtna. Anlita en installatör som är godkänd av polisen. Informera dina grannar.

### Tvättmaskin i lägenhet

Om du skall installera tvättmaskin i lägenheten, skall den installeras fackmannamässigt enligt Boverkets regler och endast i utrymme med golvbrunn. Hemförsäkringen gäller inte om installationen inte utförts rätt.

## Övrigt

### Tv och internet

Föreningen har avtal med Com Hem. Varje lägenhetsinnehavare tecknar abonnemang och betalar själv för de tjänster man önskar använda. Eventuellt ytterligare TV-uttag bekostas av respektive lägenhetsinnehavare. Föreningen tillhandahåller inte digital-tv, även det får lägenhetsinnehavarna själva bekosta.

### Inbrott

Om Du upptäcker inbrott i gemensamma utrymmen informera då omgående detta till styrelsen som kontaktar polisen och vidtar nödvändiga åtgärder.

Om Du får inbrott i egna utrymmen åligger det Dig själv att anmäla detta till polisen och försäkringsbolaget, men informera även styrelsen.

### Ljudstörningar

Tänk på att ditt golv är din grannes tak. Visa hänsyn på kvällen och morgonen. Tänk på tiden när du exempelvis behöver borra i din lägenhet. Grundregel är att det skall vara lugnt i huset mellan klockan 22.00 och 07.00. Informera gärna grannar om du skall ha fest, eller vet med dig att du på annat sätt kanske kommer att störa de närmast boende.

Om du trots allt blir störd, ta i första hand direkt kontakt med den som stör. Om du blir störd av samma granne vid ett flertal tillfällen, kontakta styrelsen.

### Övriga förhållningsregler

- Det är önskvärt att alla hjälps åt att hålla fint i huset och på gården. Släng inte ut gamla krukväxter, julgranar eller fimpar från balkongen och plocka gärna upp eventuellt skräp i farstun och på gården.
- Se till att porten slår igen bakom dig och ställ inte upp portarna eller källardörrarna!
- Det är förbjudet att spola ned föremål i toalettstol som kan förorsaka stopp i fastighetens avlopp.
- Det är förbjudet att lämna fönster öppna så att vatten- eller frysskada kan uppkomma.
- Husdjur får inte vistas i fastighetens allmänna utrymmen, tvättstuga o dyl. Hundar ska hållas kopplade i trapphusen. Du som är djurägare – tänk på att ta hänsyn till allergiker och städa tvättmaskiner och torktumlare ordentligt efter dig.