

Bostadsrättsföreningen Brahelund

Orgnr 769605-8788

Ordningsföreskrifter för Brf Brahelund

Välkommen till Brf Brahelund

TRIVSELGUIDE

Version 2022 09

Innehållsförteckning

Innehållsförteckning

Bostadsrättsföreningen Brahelund	1
Välkommen som medlem i bostadsrättsföreningen Brahelund!.....	5
<i>Bostadsrättsföreningen Brahelund</i>	<i>5</i>
<i>Styrelsen, vart ställer jag mina frågor?.....</i>	<i>7</i>
<i>Om gemensamma kostnader</i>	<i>7</i>
<i>Jordfelsbrytare.....</i>	<i>8</i>
<i>Övrigt.....</i>	<i>8</i>
Ordningsregler för bostadsrättsföreningen Brahelund.....	9
<i>Om allmän aktsamhet.....</i>	<i>9</i>
<i>Om säkerhet.....</i>	<i>9</i>
<i>Balkonger.....</i>	<i>9</i>
<i>Gemensamma terrasser i punkthusen</i>	<i>9</i>
<i>Mattpiskning</i>	<i>10</i>
<i>Matning av fåglar.....</i>	<i>10</i>
<i>Tvättstuga.....</i>	<i>10</i>
<i>Cykelförråden</i>	<i>10</i>
<i>Vår gemensamma utemiljö</i>	<i>11</i>
<i>Städdagar</i>	<i>11</i>
<i>Bilparkering</i>	<i>11</i>
<i>Avfallshantering, el-avfall, kemiska produkter</i>	<i>11</i>
<i>Källare och vind</i>	<i>12</i>
<i>Parabolantenn.....</i>	<i>12</i>
<i>Husdjur.....</i>	<i>12</i>
<i>Störningar.....</i>	<i>12</i>
<i>Andrahandsuthyrning.....</i>	<i>12</i>
<i>Lägenhetsunderhåll.....</i>	<i>13</i>
<i>Förändringar i lägenheten.....</i>	<i>13</i>
<i>Om Du tänker flytta.....</i>	<i>13</i>
Detaljering av några regler och rutiner	15
<i>Regler för andrahandsuthyrning</i>	<i>15</i>
<i>Överlåtelse av bostadsrätt</i>	<i>17</i>
<i>Regler för hyra av parkeringsplatser (Fossila bränsle/El/Hybrid)</i>	<i>18</i>
<i>Regler för hyra av extra förråd.....</i>	<i>19</i>
<i>Regler för montering av markiser.....</i>	<i>20</i>

Dokumenthistorik

Datum	Kapitel	Kommentar	Styrelsebeslut
2020 04 13	Revidering av Trivselguide	Hela dokumentet är reviderat utefter aktuellt datum	Ja
2020 05 11	Nytt kapitel "Regler Montering Markiser"		Ja
2021 08 10	Nytt kapitel "Gemensamma terrasser i punkthuset" Komplettering "Regler för hyra av parkeringsplatser (Fossila bränsle/El/Hybrid)		Ja
2022 09	Kapitel "Gemensamma terrasser punkthuset" samt "Störningar" Komplettering med "Förbud rökning allmänna ytor"		Ja

Välkommen som medlem i bostadsrättsföreningen Brahelund!

Om du inte har bött i bostadsrätt förut kommer du att märka att det skiljer sig från att bo i hyresrätt. I en hyresrätt finns det en hyresvärd som har ansvar för allt kring ditt boende, från gräsklippning och snöskottning till fastighetsunderhåll i allmänhet. I en bostadsrättsförening tar vi hand om allt detta själva. Inte så att vi handgripligen snickrar och byter elkablar, men vi bestämmer när och hur det skall göras och det är vår gemensamma föreningsekonomi som bekostar allt jobb vi låter andra göra. **De intäkter föreningen har är de avgifter vi alla betalar, och avgiftens storlek påverkas av i vilken utsträckning vi anlitar hjälp utifrån. Vi kan som medlemmar också hålla ned kostnader genom att vara aktsamma om vår gemensamma egendom.**

Det är för oss, som i de flesta bostadsrättsföreningar, en avvägning som föreningens styrelse gör hur mycket som skall lämnas till andra att utföra och vad vi själva gör. Till att börja med finns det en huvudregel som säger att det som ryms inom din lägenhets och dina förråds väggar är din egen angelägenhet, t.ex. om du behöver en ny spis, vill byta golv eller tapeter. Utanför lägenheten är det i normalfallet föreningen som har ansvaret.

Vem gör vad? I vår förening har vi bestämt att vi köper trappstädning, snöskottning, sandning, samt gräsklippning och visst trädgårdsarbete. För att komplettera och underlätta det arbetet samlas vi medlemmar varje vår och höst till allmän städning utomhus och i gemensamma utrymmen inomhus. Utöver detta lägger enskilda medlemmar ned frivilligt arbete på att hålla snyggt runt våra hus. Det sammanlagda värdet av insatserna från medlemmarnas sida på städdagar, via styrelsearbete, arbetsgrupper för olika ändamål m.m. skulle vara direkt avläsbart på avgiften om vi köpte alla tjänster.

Vi är ett par hundra personer som bor i de 95 lägenheterna som vår förening består av, och det innebär med säkerhet att det finns åtskilliga åsikter om hur man bäst löser olika saker i vardagen. För att försöka minimera risken för gnissel mellan medlemmarna i tvättstugan, på parkeringen, i trapphusen m.m. så kommer styrelsen på de följande sidorna att lämna en del riktlinjer och råd som vi hoppas underlättar umgänget medlemmar emellan.

Som nyinflyttad bostadsrättsinnehavare har Du säkert många frågor. I denna Trivselguide, som är föreningens ordningsföreskrifter, hoppas vi att Du finner svaret på de flesta av dessa. Har Du ytterligare frågor är Du välkommen att kontakta styrelsen.

Bostadsrättsföreningen Brahelund

Brf Brahelund registrerades i juni år 2000. Föreningen äger tre byggnader.

1 Slottsvägen 9 (punkthus)

2 Hagavägen 18 (punkthus)

3 Carl Thunbergs väg 1, 3, 5, 7 och 9 + Slottsvägen 5 och 7 (hästskohuset)

Föreningen har 95 lägenheter, varav de flesta är bostadsrätter. Namnet på föreningen härstammar från den norra av de två fastigheterna som Gustav III köpte in för att

bygga sitt Haga.

Kontaktinformation till styrelsen kan hittas på anslagstavlan i alla trapphus. Det finns även en hemsida www.brfbrahelund.se där bland annat våra stadgar, årsredovisningar, trivselguide samt blanketter kan hittas.

Information presenteras också på de digitala tavlorna i samtliga entréer och i digitala enheter www.brfbrahelund.wisehouse.se



Ekonomisk förvaltning

Storholmen har hand om vår ekonomiska förvaltning, bland annat tillsyn och skötsel av avgifts-/hyresadministration. På www.storholmendirekt.se kan man registrera ärenden gällande avgifter/hyra, parkeringskö, namnskylt på dörrar, etc.

Felanmälan gällande fastigheten

Storholmen Förvaltning www.storholmendirekt.se

Telefonnummer: 08 520 252 00

Telefontid: Helgfri vardag mån-fre Kl 07-21

Journummer för alla akuta fastighetsproblem

Mellan kl. 16.00 - 07.00 samt helger. Tel: 08-18 70 00 **Journumret skall endast användas i akuta fall** – Då jourutryckning är förenat med extra kostnader tar kontrakterad Jour entreprenör alltid kontakt med styrelsen innan åtgärd för bedömning.

Styrelsen, vart ställer jag mina frågor?

Styrelsen sammanträder en gång varje månad. Har man brådskande frågor är det lättast att maila till styrelsens e-postadress: styrelsen@brfbrahelund.se. Normalt har styrelsen möjlighet att svara inom någon dag.

Inga frågor är för dumma och vi hjälper er gärna till rätta med eventuella problem.

Grannar, vad bör jag tänka på?

När det gäller grannsämja, kan vid behov, styrelsen vara behjälplig. Men här är en del saker som du som boende först kan tänka på.

För att alla ska trivas är det viktigt att vi inte stör varandra i onödan. Våra hus är inte så välisolerade som vi skulle önska. Därför är det viktigt att vi visar hänsyn mot varandra, särskilt under tider då de flesta sover eller vilar. Det är därför rimligt att onödigt buller undviks under 22.00-07.00. Tänk på att söndagen ofta är den enda dagen i veckan för återhämtning för de flesta, om du vet med dig att du ska utföra något som kan upplevas störande, informera dina grannar i förväg.

Det samma gäller om du vid något tillfälle anordnar en fest. Vet man om något innan är det oftast lättare att förstå.

Utanför lägenheten har du även ett ansvar för att det inte står sopor, cykel eller barnvagn, detta på grund av brandmyndighetens bestämmelser. Använd befintligt cykelrum.

Om gemensamma kostnader

Var sparsam vid varmvattenförbrukning och lämna inte vatten rinnande i onödan. Var också sparsam med el i fastighetens gemensamma utrymmen. Byt kranpackning när vatten står och droppar. Kostnader för vatten och el betalas av alla bostadsrättsinnehavare gemensamt.

I samband med stamreoveringen försågs alla lägenheter med trefas elmatning fram till lägenhetens elcentral. Normalabonnemanget för lägenhetshushåll med trefas har huvudsäkringar på 16 ampere (16 A, gråa proppar) nere i mätarrummen.

Har man många eltörstiga förbrukare liggande på samma fas finns risken att 16 ampere inte räcker till. Särskilt gäller detta om man har en spis som bara går på en fas. Du märker det genom att säkringen löser ut i mätarrummet dit det krävs specialnyckel för att komma in.

Botemedlet är att låta en elektriker byta huvudsäkringar. Utöver kostnaden för själva bytet innebär en högre huvudsäkring ökad fast elavgift.

Om Du tror att proppen gått i mätarrummet, kontakta i första hand någon i styrelsen. Vi har nycklar som går till dessa lås. **Alternativet är att på egen bekostnad kalla på vår fastighetsjour.**

Det är Du som boende som måste avgöra vilken styrka på huvudsäkring Du vill ha. **Föreningen betalar inte kostnaderna för byte av Ditt abonnemangs huvudsäkring.**

I vissa fall kan spisar kopplas om från enfas till trefas. Detta brukar framgå av bruksanvisningen. Omkoppling skall göras av behörig elektriker!

Jordfelsbrytare

Om lägenhetens jordfelsbrytare löser ut lite då och då så har Du läckströmmar i Ditt elsystem. Detta är i så fall en säkerhetsrisk! Hyresgäster har fått ny el indragen, men bostadsrättshavare måste själva stå för elsanering i den egna lägenheten. Rådgör med elektriker!

Längst bak i denna guide finns en gränsdragningslista (bilaga 5), det vill säga en lista på vilka reparationer den boende står för själv, samt vilka reparationer föreningen står för.

Övrigt

Dina/Era synpunkter och bidrag i föreningen är viktiga, varför vi gärna ser Ditt/Ert deltagande på alla sätt. Vi är en förening och det bygger på att alla hjälps åt.

Vill du vara med och påverka är du välkommen att ställa upp i styrelsen eller befintliga arbetsgrupper.

Vi hälsar dig välkommen ännu en gång och hoppas att du skall trivas i Bostadsrättsföreningen Brahelund!

Kom ihåg att det är vi tillsammans som gör skillnaden!

Ordningsregler för bostadsrättsföreningen Brahelund

Om allmän aktsamhet

Tänk på att vara rädd om och väl vårda föreningens egendom. Kostnader för underhåll och reparationer betalas av alla gemensamt. Rökning är inte tillåten i några gemensamma lokaler, t.ex. trappuppgångar, tvättstugor eller cykelkällare. Tänk på att många besväras av rök.

Om säkerhet

- 1) Portarna är alltid låsta. Man öppnar porten antingen med sin nyckel, tagg/blipp eller med kod.
- 2) Släpp inte in någon okänd person i fastigheten.
- 3) Lämna inte vinds- eller källardörrar olåsta.
- 4) Var försiktig med eld.
- 5) Se till att Din lägenhet har en brandvarnare. Kontrollera funktionen med jämna mellanrum.
- 6) Meddela gärna grannarna om Du är bortrest under en längre tid.

Balkonger

Balkonger får inte användas för:

- 1) permanent förvaring av föremål som inte hör till normal balkongmöblering.
- 2) grillning, skakning av mattor, sängkläder mm.

Placera blomlådor innanför balkongräcket så att ingen kan få dem i huvudet.

Se till att balkong-/altandörr är ordentligt stängd för att undvika att vatten tränger in vid kraftig nederbörd och/eller snösmältning.

Du får inte lägga ut konstgräs/plastmatta eller liknande som är täta och släta på undersidan. Risk finns att fukt kryper ner i betongytan vilket kan leda till att betongen förstörs.

För inglasning av balkong krävs tillstånd av föreningen samt bygglov.

Montering av markiser kräver även det tillstånd av föreningen.

Gemensamma terrasser i punkthusen

Samma regler gäller som för balkonger se ovan.

Terrasserna får inte användas för:

- 1) permanent förvaring av föremål som inte hör till normal balkongmöblering.
- 2) grillning, skakning av mattor, sängkläder mm.
- 3) Rökning är ej tillåtet

Placera blomlådor innanför balkongräcket så att ingen kan få dem i huvudet.

Se till att balkong-/altandörr är ordentligt stängd för att undvika att vatten tränger in vid kraftig nederbörd och/eller snösmältning.

Konstgräs/plastmatta får inte läggas ut.

Mattpiskning

För piskning och vädring av mattor, sängkläder m.m. finns piskställning på gården.

Matning av fåglar

Det är ej tillåtet att mata fåglar inom fastigheten då matrester lockar till sig råttor eller andra skadedjur.

Tvättstuga

En tvättstuga finns i källaren på Hagavägen 18. Där finns två bopningsbara tvättstugor med två tvättmaskiner, en torktumlare och ett torkskåp i varje. I tvättstuga 3 är en av maskinerna en grovtvättmaskin. Mangel finns i angränsande rum.

Ytterligare en tvättstuga finns i källaren under Carl Thunbergs väg 1. Den är försedd med två tvättmaskiner, en torktumlare, ett torkskåp samt mangel. Denna tvättstuga är främst avsedd för boende i hästskohuset som når den via källaren.

Bokningen sker via det digitala bokningssystemet Manual

<https://brfbrahelund.se/dokument> Tvättstugan skall tas i bruk inom en halvtimme, annars har annan boende rätt att använda tiden.

När man är färdig i tvättstugan skall maskinerna rengöras, luddfilter skall tömmas, tvättmedelsfack torkas ur och utsidan av maskiner samt golv torkas av. Tänk på att vi ej har anställda som gör detta utan att tvättstugans renlighet helt beror på oss boende.

OBS! Mattvätt är tillåten endast i grovtvättmaskinen.

Cykelförråden

Cyklar och mopeder ska förvaras i cykelrummet eller i cykelstället och inte ställas utanför porten. Barnvagnar och rullatorer får, utöver i cykelrummen, endast placeras

på därför avsedd yta i entrén. Uppställningen måste ske så att det inte hindrar utrymning av trappuppgången.

Vår gemensamma utemiljö

I vår förening har vi förmånen att ha en uteplats med gräs och grönt samt en grillplats. Föreningen köper in viss trädgårdsskötsel såsom gräsklippning och underhåll av träd och buskar. För er som är trädgårdsintresserade finns det självklart möjligheter att "fixa i trädgården" – hör av er till Styrelsen så diskuterar vi vad som är möjligt!

Gården får användas för privata arrangemang. Glöm inte att i förväg informera grannarna.

Städdagar

Städdag arrangeras minst två gånger om året, vår och höst. Städningen sker under en eftermiddag och avslutas sedan normalt med gemensam korvgrillning. Då detta är en förening som bygger på att hålla nere avgifterna med allas hjälp, vill vi gärna ha så mycket hjälp som möjligt och hoppas att alla deltar.

Bilparkering

All parkering på gården, på ej markerade platser, är förbjuden. Respektera för allas säkerhet brandvägen som skall hållas fri.

Infart till parkering sker via infart från Slottsvägen alternativt Hagavägen 18. Parkering eller i och urlastning på parkvägen är inte så bra då det blockerar för andra.

I parken mellan parkeringen och Carl Thunbergs väg leker många barn, varför vi ber Er om extra uppmärksamhet och en hastighetsbegränsning på max 10Km, om denna väg måste användas. Det är vår privata väg och är inte till för genomfart.

Avfallshantering, el-avfall, kemiska produkter

Hushålls- och matavfall läggs i därför avsedda behållare utanför portarna. Lägg inte vassa föremål i soppåsen så att någon kan komma till skada.

Glas, tomburkar, kartong och plast slängs i behållare på särskilda källsorteringsstationer. Närmaste källsorteringsstation finns på Råsundavägen 25-27, det vill säga på andra sidan det nybyggda området på Slottsvägen. Alternativ finns uppe vid Hagalund bortanför Willys.

Du ansvarar själv för att grovsopor lämnas till en återvinningsanläggning (se ovan). Enligt lag ska el- och elektronikavfall samlas in särskilt och får därför inte lämnas i grovsoporna. Du ansvarar själv för att transportera sådant avfall till en återvinningsanläggning (se ovan).

Du ansvarar själv för att avfall från ombyggnationer, färg mm lämnas till en återvinningsanläggning (se ovan).

Adresser till återvinningscentraler och allmän information om återvinning och sophantering finner ni på www.atervinningstockholm.se

Källare och vind

På vind och i källare får förvaras personliga tillhörigheter endast på avsedd plats. Gångarna ska hållas fria från saker och får inte belamras (brandsäkerhetskrav). Undvik att förvara stöldbärlig egendom på vind och i källare.

Parabolantenn

Det är inte tillåtet att utan styrelsens tillstånd sätta upp parabolantenn eller annan utomhusantenn på fasad eller balkongräcke.

Husdjur

Innehavare av husdjur ska övervaka att dessa inte stör eller förorenar i fastigheten och inte heller rastas på innergården, i planteringar eller på barnens lekytor. Husdjurets spillning plockas upp och slängs i avsedd soptunna.

Störningar

För att alla ska trivas är det viktigt att man inte störs av omkringboende. Våra hus är inte alltid så välisolerade som vi skulle önska. Alla boende är skyldiga att visa hänsyn. Lagen ser strängt på störningar! Den som stör och inte rättar sig efter tillsägelse från styrelsen kan i allvarigare fall komma att bli uppsagd från lägenheten. Skyldigheten gäller i lägenheten men också i gemensamma utrymmen som t ex i trapphus, hiss och tvättstuga.

Reglerna gäller dygnet runt men är extra angelägna att följa vardagar från kl 22 på kvällen till kl 7 på morgonen. Man bör därför undvika att köra tvätt- och diskmaskiner under denna tid. Har Du fest så informera gärna grannarna i god tid innan om Du tror att Du stör.

Rökning på allmänna ytor inom fastigheten är ej tillåtet bla. Gemensamma terrasser i punkthusen, tvättstugor, trapphus, källargångar.

Andrahandsuthyrning

Uthyrning i andra hand kräver styrelsens samtycke. Se pkt i Trivselguiden för detaljerad information [Regler för andrahandsuthyrning](#)

Lägenhetsunderhåll

Bostadsrättshavare ansvarar för att underhålla lägenheten. Vad som ingår i lägenheten och som ska underhållas framgår av föreningens stadgar. Till lägenheten räknas normalt lägenhetens golv, väggar och tak, inredning i kök och badrum, glas och bångar i fönster samt inner- och ytterdörrar. Om något går sönder måste Du se till att det repareras. Se även [Gränsdragningslista](#)

Det är särskilt viktigt att Du har uppsikt över lägenhetens våtutrymmen. Läckageskador kostar stora pengar och leder i allmänhet till stort obehag för den som drabbas. En särskild bostadsrättsförsäkring kan vara ett bra skydd om olyckan är framme. Använd läckageskydd under diskmaskin och tvättmaskin som inte står i våtrum med golvbrunn.

Förändringar i lägenheten

Mindre förändringar får göras i lägenheten. Du får t ex lägga nya golv, sätta upp nya skåp eller byta ut vitvaror i köket. Mer omfattande förändringar kräver dock styrelsens tillstånd **regler för renovering samt Blankett för renoveringsanmälan** <https://brfbrahelund.se/dokument> t ex om Du vill göra ingrepp i en bärande vägg, dra nya rör i kök och badrum. Ibland kan det också behövas bygganmälan för att utföra vissa åtgärder i lägenheten. Kontakta alltid Brf Förvaltare eller styrelsen innan Du sätter igång! Den kan ha viktig information att förmedla.

För att placera byggsäckar, container, ställning på allmän väg, gata, trottoar måste tillstånd sökas och beviljas <https://www.solna.se>

Tänk också på att ta hänsyn till de omkringboende när Du utför bullerstörande arbeten i lägenheten. Dessa bör i första hand utföras under dagtid vardagar eller lördagar. Allmänt för byggåtgärder som hörs till grannarna gäller följande tider:

Vardag: 07.00 – 21.00

Lördag: 10.00 – 18.00

Söndag: Störningsfri

Om Du tänker flytta

Fråga styrelsen eller Föreningens Förvaltare vilka rutiner som gäller vid överlåtelse. Tänk på att den som övertar Din lägenhet också ska godkännas som medlem i föreningen innan inflyttning får äga rum. Tag därför reda på vad som krävs för att få medlemskap. Tillsammans med en ansökan om medlemskap ska även ett exemplar av överlåtelseavtalet lämnas till Föreningens ekonomiska Förvaltare.

Utöver dessa ordningsregler gäller föreningens stadgar.

Detaljer av några regler och rutiner

Regler för andrahandsuthyrning

För att en bostadsrättsförening skall kunna vara aktiv och befrämja medlemmarnas boende är det angeläget med så många aktiva medlemmar som möjligt. Därför är det önskvärt att andrahandsuthyrning hör till undantagen. Andrahandsuthyrning betraktas vara temporär där lgh-ägaren har för avsikt att flytta tillbaka till bostadsrättslägenheten.

Våra stadgar och Bostadsrättslagen reglerar hur andrahandsuthyrning går till. Grundkravet är att styrelsen skall godkänna all andrahandsuthyrning innan några kontrakt ingås mellan parterna. Du som bostadsrättshavare ansvarar alltid gentemot föreningen för årsavgift och underhållskrav.

När Du hyr ut i andra hand bör Du vara medveten om att Du blir hyresvärd med allt vad detta innebär beträffande besittningsskydd för hyresgäst.

Hur gör jag praktiskt

1. Ansökan om andrahandsuthyrning skickas till Brf förvaltare www.storholmendirekt.se/ på blankett som Du finner på <https://brfbrahelund.se/dokument>
2. Ansökan
 - ska det framgå orsak till andrahandsuthyrning vilket **alltid** ska vara kopplat till behovet för lgh ägaren! Orsaken ska styrkas vid ex. studier eller arbete på annan ort.
 - ska innehålla namn och kontaktuppgifter (ex. telefon, e-mail) på andrahandshyresgästen. Beviljad andrahandsuthyrning är alltid kopplat till en namngiven andrahandsuthyrningsgäst.
 - andrahandshyresgästen ska ha tecknat egen hemförsäkring.
 - kontaktuppgifter till lgh-ägaren under perioden för andrahandsuthyrning ska tydligt framgå
 - ansökan ska inkomna i god tid då beslut hanteras vid ordinarie styrelsemöte. Styrelsemöte är planerat normalt en ggr/månad.
3. Ansökan bereds av Brf förvaltare – vilka för dialog med styrelsen. I de fall det har tillkommit villkor i och med beslut att bevilja andrahandsuthyrning kompletterar lgh ägaren hyreskontraktet med aktuell andrahandshyresgäst.
4. Beviljande av andrahandsuthyrning beviljas normalt 6 mån alt 1 år och totalt max 2 år.
5. Administrationsavg vid andrahandsuthyrning debiteras lägenhetsinnehavaren vid varje beslutstillfälle enl gällande stadgar.
6. Namnskytt på lgh dörr med hyresgästens namn ombesörjs av lgh ägaren. Digitala tavlor uppdateras **inte** med namn på andrahandshyresgäster.
7. Rekommenderar Dig som hyr ut i andrahand att se över försäkringsskyddet för Din lgh såsom hemförsäkring och ev teckna en tilläggsförsäkring för bostadsrätter.

8. Lgh ägaren är själv ansvarig för att vara uppdaterad på aktuella skatteregler som gäller vid andrahandsuthyrning. Rapportering och inbetalning av skatter och avgifter till Skatteverket som ev uppkommer i samband med andrahandsuthyrning ansvarar lgh ägaren själv för.
9. Viktigt att komma ihåg är att för varje ny andrahandshyresgäst ska en ny ansökan skickas in även om det sker under den period som tillstånd redan beviljats för.
10. I det fall styrelsen inte beviljar andrahandsuthyrning kan Du överklaga hos Hyresnämnden.

Överlåtelse av bostadsrätt

Överlåtelseavtal skall uppfylla formkraven enligt gällande stadgar. Observera kraven för medlemskap.

Hur gör jag praktiskt

1. Med eller utan mäklares hjälp skrivs ett överlåtelseavtal som fyller alla krav.
2. En ansökan om medlemskap och ett ex av kontraktet i original insändes till föreningens ekonomiska förvaltare
3. Styrelsen godkänner, om medlemskraven uppfylls, medlemskap. Vilket registreras enligt gällande lagar och bestämmelser.
4. Överlåtelseavgift debiteras den nya medlemmen i enlighet med gällande stadgar.

Regler för hyra av parkeringsplatser (Fossila bränsle/EI/Hybrid)

1. För att vara berättigad till en p-plats i Brf Brahelund ska man vara bostadsrättsägare eller förstahandshyresgäst. P-plats ansökes hos föreningens förvaltare storholmendirekt.se vilka även administrerar kölistan.
2. För boende upprättas kontrakt på p-plats som automatiskt upphör när man flyttar varvid p-platsen återgår till föreningen.
3. Alla inkommande intresseanmälningar hanteras i turordning efter ansökningsdatum
4. Om man står först i tur på listan för att få en p-plats, men inte vill ha en plats just när man blir erbjuden, går platsen till nästa person i kön. Man behåller dock sin plats i kön. Tackar man nej två gånger hamnar man automatiskt sist i kön.
5. En boende i Brf Brahelund som står i kön men hyr ut sin lägenhet i andra hand blir inte erbjuden en p-plats så länge denne hyr ut lägenheten i andra hand. Personen behåller dock sin plats i kön.
6. När en bostadsrättsägare eller bostadshyresgäst erhållit en p-plats tas denne automatiskt bort från kölistan.
7. Den som står på hyreskontraktet eller står som ägare till bostadsrätten/förstahandshyresgäst, ska också stå på hyreskontraktet för parkeringsplatsen. Om denne saknar bil får personens sammanboende närstående rätt att nyttja p-platsen.
8. Lägenhet kan inte hyras ut i andra hand med tillhörande parkeringsplats. Vid andrahandsuthyrning återgår parkeringsplatsen till föreningen. Det är inte tillåtet att hyra ut sin p-plats i andra hand eller att låna ut den under en längre tid utan godkännande av styrelsen.
9. P-platshyresgästen har ansvaret att alltid se till att "el-stolpen" hålls låst så att inga personskador uppstår, samt att glas och annat miljöfarligt avfall på den egna parkeringsplatsen omgående tas bort.
10. Hög musik i bilen, "gasande" av bilar etc kan störa de boende runt parkeringen. Visa hänsyn, speciellt på kvällar, nätter & tidig morgon.
11. Bryter en P-platshyresgäst mot uppställda regler har styrelsen rätt att säga upp kontraktet.

Regler för hyra av extra förråd

1. För att vara berättigad att hyra extra förråd ska man vara bostadsrättsägare eller förstahandshyresgäst till föreningen.
2. För boende utgör kontrakt på ett extra förråd upphör när man flyttar varvid förrådet återgår till föreningen.
3. Ansökan om att ställa sig i kö för extra förråd anmäls som ett ärende till föreningens förvaltare som även administrerar kölistan.
- ~~4.~~ Alla inkommande intresseanmälningar hanteras i turordning efter datum på anmälan om kö plats.
5. Om man står först i tur på listan för att få ett extra förråd, men inte vill ha en plats just när man blir erbjuden en, går platsen till nästa person i kön. Man behåller dock sin plats i kön.
6. En boende i Brf Brahelund som står i kön men hyr ut sin lägenhet i andra hand blir inte erbjuden extra förråd så länge denne hyr ut lägenheten i andra hand. Personen behåller dock sin plats i kön.
7. När en lgh-innehavare erhållit kontrakt på ett extra förråd tas denne automatiskt bort från kölistan.
8. Den som är bostadsrättsägare eller förstahandshyresgäst, ska också stå på hyreskontraktet för det extra förrådet.
9. Det är inte tillåtet att hyra ut extra förrådet i andra hand eller låna ut det utan godkännande av styrelsen.
10. Ett extra förråd får endast användas för avsett ändamål. Se pkt i Trivselguiden "Källare och vind"

Regler för montering av markiser

För att minimera risken att fasaden skadas ex. i form av vatten som tränger in i borrhål. Dessutom krävs bygglov vid fast installation i fasaden. Följande regler gäller vid Installation av Markiser.

Monteringsansökan skickas som ett ärende till [Storholmendirekt.se](https://storholmendirekt.se) för godkännande enl bif mall <https://brfbrahelund.se/dokument>

- Markiser ska monteras **fackmannamässigt** enl bif ansökningsrutin
- Förankring ska ske **utan infästning** i fasad
- Får **ej störa** grannarna
- **Risker och ansvar** faller på den enskilde lgh-ägaren enl Stadgar och Trivselguide
- **Färgskala:** Markiserna ska vara enfärgade och gå i ton med entréportar eller balkonger.

Regler renovering finner du på <https://brfbrahelund.se/dokument>

GRÄNSDRAGNINGSLISTA

Nedan följer en gränsdragningslista som avser förtydliga vem som har underhålls- och reparationsansvar för olika delar av vår gemensamma egendom.

Vid frågor kontakta styrelsen.

Byggnadsdel	Brf	Den enskilde	Anmärkningar
1. Fasader, ledningar m.m.			
Eventuell fasadrenskorning och utvändig målning. Utsida och stomme för balkonger/balkongräcken	X		Gäller vid normalt slitage, ej vid skada orsakad av den enskilde
Stammar för el, värme, vatten och avlopp	X		
Ledningar för el, värme, vatten och avlopp som enbart berör egna lägenheten		X	
2. Fönster och fönsterdörrar			
Beslag		X	
Fönsterbågar, invändigt		X	Målning av karmar och bågar samt mellan bågar.
Fönsterbänk		X	
Fönsterglas		X	Även ytterfönster
Markiser, persienner		X	Styrelsens tillstånd krävs för uppsättning av markiser
Handtag + låsmekanism		X	
Tättningslist		X	
Yttre målning	X		Inkl kittning
3. Lägenhetsdörrar			
Postlåda		X	
Dörrblad, karm, foder utsida	X		Rengörning utsida den enskilde. Ytbehandling vid normalt slitage.
Dörrblad, karm, foder insida		X	Ytbehandling
Handtag och beslag		X	
Låscylinder, låskistor och beslag		X	
Mekanisk/Elektrisk ringklocka		X	
Tättningslister		X	
4. Innertak i lägenheten			

Underliggande behandling som erfordras för att anbringa ytbeläggning på ett fackmannamässigt sätt		X	
Ytbehandling, ytbeläggning byte		X	

Byggnadsdel	Brf	Den enskilde	Anmärkningar
5. Innerväggar i lägenhet			
Ej bärande mellanvägg		X	
Underliggande behandling som erfordras för att anbringa ytbeläggning på ett fackmannamässigt sätt		X	
Ytskikt, t ex tapeter, målning eller annan ytbeläggning		X	
6. Golv i lägenhet			
Underliggande behandling som erfordras för att anbringa ytbeläggning på ett fackmannamässigt sätt		X	
Ytbehandling, ytbeläggning byte		X	
7. Inredning			
Hatthylla		X	
Innerdörrar		X	
Inredningssnickerier		X	
Trösklar, socklar, foder och lister		X	
Vattenradiatorer med ventiler och termostat	X		Den enskilde svarar för målning av element och rör i lägenheten
8. Kök			
Vitvaror och köksskåp		X	
Kolfilterfläkt, utsugskåpa och ventilationsdon		X	
Disk- och tvättmaskin inkl ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning		X	Skyddsunderlägg brukar krävas av försäkringsbolagen
Diskbänk, kranar och avstängningsventiler		X	
Rensning vattenlås		X	
9. El			

Elledning fram till säkringsskåpet i lägenheten	X		
Säkringsskåp ("proppskåp")		X	
Elledningar i lägenheten		X	
Eluttag, strömbrytare och fasta armaturer		X	

Byggnadsdel	Brf	Den enskilde	Anmärkingar
10. Våtrum			
Till vägg eller golv hörande fuktisolerande skikt		X	
Inredning, belysningsarmatur		X	
Vitvaror och sanitetsporslin		X	
Golvbrunn inkl klämmring		X	
Tvättmaskin inkl ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning samt särskilt tvättmaskinsavlopp		X	
Rensning vattenlås/golvbrunn		X	
Kranar och avstängningsventiler		X	
Ventilationsdon		X	
Ev elektrisk handdukstork		X	
Ev golvvärme		X	
11. TV-anläggning			
Kabel-TV	X		
Antenn-sladd från vägguttag		X	
12. Övrigt			
Balkong invändigt		X	Snöröjes.
Snöröjning/sandning	X		Hjälp gärna till att snöröja och halkbekämpa den egna porttrappen
Tak, hängrännor och stuprör	X		