

Brf Grönkulla

Nyhetsbrev nr 18, 2024

Kära medlemmar,

Hoppas alla mår fin och haft en härlig start på det nya året. Nedan finner du den 18:e upplagan av nyhetsbrevet som tar upp ämnen kring:

- Trivselregler
- Andrahandsuthyrning
- Vad kan du som medlem bidra med till vår förening?
- Nya hyresgäster till vår lokal
- ReTuren
- Matreser som slängs utomhus i vårt område

Postal address: [Risseleden 157, 174 57 Sundbyberg](#)

Email: styrelsen@brfgronkulla.se

Website: brfgronkulla.bostadsraterna.se



Brf Grönkulla

Trivselregler

Vi vill poängtera att alla medlemmar i föreningen äger fastigheten och dess egendomar gemensamt. Vi skall därför vara rädda om varandra och vårt gemensamma hem. Dessa regler är framtagna för att alla skall ha förutsättningar att trivas och känna sig trygga i sitt hem. Vi hoppas att alla hjälps åt att skapa en gemytlig och trygg boendemiljö. Våra trivselregler är ett komplement till lagar och stadgar. Det är viktigt för att alla i föreningen har möjlighet att vara delaktiga i att skapa en bra boendemiljö och engagemang och vilja att bidra uppskattas.

Ansvar för trivsel

Styrelsens uppgift är att ta hand om den löpande förvaltningen av föreningen och verkställa de beslut som föreningsstämman fattar. I den löpande förvaltningen ingår också trivselfrågorna. Detta innebär att styrelsen har ansvaret för att det är trivsel och ordning och reda både i och utanför husen. Alla är i princip skyldiga att rätta sig efter trivselreglerna. Att bo i bostadsrätt innebär ett gemensamt ansvar. Som medlem i föreningen har du inte bara rätten till en bostad i föreningens hus utan du har också skyldigheter mot föreningen och övriga medlemmar. Det är styrelsen som beslutar om och antar trivselreglerna.

För vem gäller reglerna?

Trivselreglerna gäller inte bara dig som bostadsrättshavare. Bostadsrättsinnehavaren ansvarar för att delge trivselreglerna till familjemedlemmar, gäster, inneboende, andrahandshyresgäst eller hantverkare som utför arbete åt dig i lägenheten, då trivselreglerna även gäller dem. Om föreningen har egna hyresgäster gäller reglerna även dem.

Vad händer om trivselreglerna inte följs?

Om trivselreglerna inte följs kan styrelsen i allvarigare fall ifrågasätta om du skall få bo kvar. Förseelser som är av liten betydelse för föreningen och övriga medlemmar kan inte leda till uppsägning. Först måste styrelsen anmana den som bryter mot reglerna att följa dessa. Om medlemmen eller hyresgästen trots anmaningen inte följer reglerna kan det bli fråga om uppsägning.

Trivselpunkter:

1. Allmän aktsamhet
2. Säkerhet
3. Brandsäkerhet och utrymning
4. Avfallshantering och källsortering
5. Gemensamma kostnader
6. Störningar
7. Lägenhetsunderhåll
8. Förändringar i lägenheten
9. Balkonger och uteplatser
10. Gården

Postal address: [Risseleden 157, 174 57 Sundbyberg](#)

Email: styrelsen@brfgronkulla.se

Website: brfgronkulla.bostadsratterna.se



Brf Grönkulla

11. Garage och vind
12. Cyklar, barnvagnar och rullatorer
13. Husdjur
14. Andrahandsuthyrning
15. Om du tänker flytta

Ytterligare information om ovan punkter finner du på vår [hemsida](#).

Har du funderingar över något som tas upp i dessa regler är du alltid välkommen att kontakta [styrelsen](#).

Andrahandsuthyrning

Vill du hyra ut i andra hand behöver du ansöka om tillstånd hos styrelsen. Tillstånd för uthyrning ges högst ett år i taget, men ytterligare perioder kan godkännas om styrelsen bedömer att godtagbara skäl föreligger (för maximal total tid se nedan). Uthyrning under första året efter inköp tillåts inte. Otillåten uthyrning kan leda till att bostadsrätten förverkas dvs. du tvingas sälja bostadsrätten. Föreningen har valt att följa Hyresnämndens praxis när det gäller skäl och tidsperiod för att undvika individuella lösningar.

Du behöver ha godtagbara skäl för att hyra ut i andra hand, t. ex:

- Tillfälligt arbete eller studier på annan ort (max tre år). Orten bör ligga längre bort än normalt pendlingsavstånd, som huvudregel mer än ca 8-10 mil bort eller ha en restid som överstiger 1,5 timme enkel väg.
- Provboende med sambo (max ett år)
- Uthyrning till närstående (max ett år). Om den närstående ska bo i lägenheten längre än ett år behöver lägenheten överlåtas helt till den närstående.
- Egen vård eller sjukdom på sjukhus/vårdhem (max tre år)
- Tid att sälja bostadsrätten (max sex månader)
- Utlandsvistelse (max sex månader)
- I väntan på pensionering (max fyra år)
- Vård av anhörig (max ett år)

Hyr du ut din lägenhet utan styrelsens medgivande, får du först en anmaning att "vidta rättelse". Det innebär att uthyrningen måste upphöra och att hyresgästen måste flytta ut. Om du inte "vidtar rättelse" riskerar du att förlora nyttjanderätten till bostadsrätten samt att du blir avhyst och lägenheten säljs.

Läs mer på vår [hemsida](#).

Postal address: [Risseleden 157, 174 57 Sundbyberg](#)

Email: styrelsen@brfgronkulla.se

Website: brfgronkulla.bostadsratterna.se



Brf Grönkulla

Vad kan du som medlem bidra med för vår förening?

Ett sätt att hålla nere kostnaderna i föreningen är att medlemmar som har kunskap, tid och möjlighet utför enklare arbeten, så kallad självförvaltning. Vi skulle vilja be alla medlemmar att fundera på vad var och en kan bidra med så att vi kan spara ännu mer kostnader och slipper flera höjningar i framtiden. Vad kan du som medlem bidra med för vår förening?

Vi vet att det finns stark kompetens bland våra medlemmar som kan utföra enklare uppgifter som styrelsen annars skulle anlita extern hjälp för. Medlemmarna kan dessutom få ersättning för arbetet. Vi har med detta i åtanke skapat följande 4 grupper:

- **Trädgårdsgruppen:** Förbättra och vårda vår yttre miljö, våra grönytor, rabatter och träd
- **Reparationsgruppen:** Enklare reparationer, exempelvis byte av LED-lampor och andra förbrukningsvaror
- **Tillsynsgruppen:** Tillsyn av källarutrymmen, vindar, garage, miljörum och cykelrum
- **Festgruppen:** Ordna trevlig tillställningar för våra medlemmar

Tillsammans kan vi göra skillnad! Och framförallt lär du känna dina grannar. Klicka gärna på [länken](#) och gå med i en eller flera av grupperna.

Nya hyresgäster till vår lokal

Vi önskar välkomna våra nya hyresgäster **Victor Okubor** och **Perseverance Onyeka Silver** som tillsammans kommer driva **V & P Salong**, en verksamhet inom frisering av herrar, damer och barn, samt försäljning av hårprodukter. Under februari/mars kommer inredning och renovering av lokalen ske och under april öppnar salongen för allmänheten. Titta gärna förbi och säg hej!

Postal address: [Risseleden 157, 174 57 Sundbyberg](#)

Email: styrelsen@brfgronkulla.se

Website: brfgronkulla.bostadsratterna.se



Brf Grönkulla

ReTuren

ReTuren är en sopbil som stannar kvällstid på ett antal platser i Sundbyberg. Där kan du lämna grovt avfall, som exempelvis möbler, cyklar, porslin, barnvagnar, flyttkartonger, kläder, speglar och stekpannor. Lämna avfallet direkt till chauffören och ta bort eventuella sopsäckar innan. Ingen elektronik och inga kemikalier! Tänk på att inget avfall får lämnas kvar på platsen. Under vår och sommar kommer ReTuren till Lavettvägen 3 under five tillfällen:

- Torsdag den 29 februari, 19:15 - 19:35
- Onsdag den 27 mars, 19:15 - 19:35
- Torsdag den 25 april, 19:15 - 19:35
- Torsdag den 30 maj, 19:15 - 19:35
- Torsdag den 27 juni, 19:15 - 19:35

Klicka [här](#) för ytterligare information.

Matreser som slängs utomhus i vårt område

Medlemmar har vid upprepade tillfällen sett att det slängs matreser i dungen bakom lekparken. Vi tror givetvis inte att det är en medlem i vår förening som gör detta. Vi önskar dock uppmana alla medlemmar att om ni ser någon slänga matreser runt om vår byggnad att påtala att detta är förbjudet. Förmodligen är det någon som inte vet bättre och kanske vill vara snäll och mata djur, men som vi alla vet kommer detta bara attrahera mer råttor och skadedjur i vårt område. Håll gärna utkik!

Tack för att du tog dig tid att läsa nyhetsbrevet. Besök gärna vår [hemsida](#) där du hittar mer användbar information och vänligen dela din feedback för att göra vår förening bättre för morgondagen.

Allt gott!

Med vänliga hälsningar

Styrelsen Brf Grönkulla

Postal address: [Risseleden 157, 174 57 Sundbyberg](#)

Email: styrelsen@brfgronkulla.se

Website: brfgronkulla.bostadsratterna.se



Brf Grönkulla

Newsletter no 18, 2024

Dear members,

Hope everyone is fine and had a great start to the new year. Below you will find the 18th edition of the newsletter covering topics related to:

- Well-being rules
- Subletting
- What can you as a member contribute to our association?
- New tenants for our premises
- ReTuren
- Food scraps are thrown outdoors in our area

Postal address: [Risseleden 157, 174 57 Sundbyberg](#)

Email: styrelsen@brfgronkulla.se

Website: brfgronkulla.bostadsraterna.se



Brf Grönkulla

Well-being rules

We would like to point out that all members of the association own the property and its properties jointly. We must therefore take care of each other and our common home. These rules are designed to ensure that everyone has the conditions to thrive and feel safe in their home. We hope that everyone helps to create a pleasant and safe living environment. Our well-being rules is a complement to laws and statutes. It is important that everyone in the association is involved in creating a good living environment, commitment and has a willingness to contribute.

Responsibility for well-being

The Board's task is to take care of the day-to-day management of the association and implement the decisions made by the general meeting. Day-to-day management also includes well-being issues. This means that the board is responsible for ensuring that there is well-being and order both inside and outside the buildings. In principle, everyone is obliged to comply with the rules of conduct. Living in a condominium is a shared responsibility. As a member of the association, you not only have the right to an apartment in the association's house, but you also have obligations to the association and other members. It is the board that decides on and adopts the rules of well-being.

To whom do the rules apply?

The rules of well-being do not only apply to you as a tenant-owner. The tenant-owner is responsible for communicating the rules of conduct to family members, guests, lodgers, subtenants, or craftsmen who carry out work for you in the apartment, as the rules also applies to them. If the association has its own tenants, the rules also apply to them.

What happens if the rules of conduct are not followed?

If the rules are not followed, the board can, in more serious cases, question whether you should be allowed to stay. Violations that are of minor importance to the association and other members cannot lead to dismissal. First, the board must urge the offender to comply with the rules. If the member or tenant does not comply with the rules despite the request, it may be a question of termination.

Well-being bullet points:

1. General caution
2. Security
3. Fire safety and evacuation
4. Waste management and source sorting
5. Common costs
6. Disturbances
7. Apartment maintenance
8. Changes in the apartment

Postal address: [Risseleden 157, 174 57 Sundbyberg](#)

Email: styrelsen@brfgronkulla.se

Website: brfgronkulla.bostadsratterna.se



Brf Grönkulla

9. Balconies and patios
10. The farm
11. Garage and attic
12. Bicycles, prams and walkers
13. Pets
14. Subletting
15. If you intend to move

Further information on the above bullet points can be found on our [website](#).

If you have any questions about anything that is addressed in these rules, you are always welcome to contact [the board](#).

Subletting

If you want to sublet, you need to apply for permission from the board. Permits for rentals are granted for a maximum of one year at a time, but additional periods may be approved if the board deems that acceptable reasons exist (for maximum total time, see below). Rentals during the first year after purchase are not permitted. Unauthorized subletting can lead to the forfeiture of the right-of-occupancy, i.e. you are forced to sell the right-of-occupancy. The association has chosen to follow the Rent and Tenancy Tribunal's practice in terms of reasons and time period to avoid individual solutions.

You need to have acceptable reasons for subletting, e.g.:

- Temporary work or studies elsewhere (maximum three years). The resort should be further away than normal commuting distance, as a general rule more than about 8-10 Swedish miles away or have a travel time that exceeds 1,5 hours one way.
- Trial accommodation with cohabiting partner (maximum one year)
- Rental to related parties (maximum one year). If the next of kin is going to live in the apartment for more than a year, the apartment needs to be transferred completely to the relative.
- Self-care or illness in hospitals/nursing homes (maximum three years)
- Time to sell the condominium (maximum six months)
- Staying abroad (maximum six months)
- Pending retirement (maximum four years)
- Care of a family member (maximum one year)

Postal address: [Risseleden 157, 174 57 Sundbyberg](#)

Email: styrelsen@brfgronkulla.se

Website: brfgronkulla.bostadsratterna.se



Brf Grönkulla

If you rent out your apartment without the board's consent, you will first receive a request to "take corrective action". This means that the lease must cease and that the tenant must move out. If you do not "take corrective action", you risk losing the right to use the condominium and being evicted, and the apartment being sold.

Read more on our [website](#).

What can you as a member contribute to our association?

One way to keep costs down in the association is for members who have the knowledge, time, and opportunity to carry out simpler work, so-called self-management. We would like to ask all members to think about what each can contribute so that we can save even more costs and avoid increases in the future. What can you as a member contribute to our association?

We know that there is strong competence among our members who can perform simpler tasks for which the board would otherwise hire external help. The members can also receive compensation for the work. With this in mind, we have created the following 4 groups:

- **The Garden group:** Improve and care for our external environment, our green spaces, flower beds and trees
- **The Repair group:** Simpler repairs, such as replacing LED lamps and other consumables
- **The Supervisory group:** Supervision of basement spaces, attics, garages, environmental room, and bicycle rooms
- **The Party group:** Organize nice events for our members

Together we can make a difference! And above all, you get to know your neighbors. Feel free to click on the [link](#) and join one or more of the groups.

New tenants for our premises

We would like to welcome our new tenants **Victor Okubor** and **Perseverance Onyeka Silver**, who together will run **V & P Salong**, a business in hairdressing of men, women and children, and sales of hair products. During February/March, the interior and renovation of the premises will take place and in April the salon will open to the public. Feel free to stop by and say hi!

Postal address: [Risseleden 157, 174 57 Sundbyberg](#)

Email: styrelsen@brfgronkulla.se

Website: brfgronkulla.bostadsratterna.se



Brf Grönkulla

ReTuren

ReTuren is a garbage truck that stops in the evening at several locations in Sundbyberg. You can leave bulky waste there, such as furniture, bicycles, crockery, prams, moving boxes, clothes, mirrors and frying pans. Leave the waste directly with the driver and remove any rubbish bags beforehand. No electronics and no chemicals! Remember that no waste may be left on the site. During spring and summer, ReTuren comes to Lavettvägen 3 on five occasions:

- Thursday, February 29, 19:15 - 19:35
- Wednesday, March 17, 19:15 - 19:35
- Thursday, April 25, 19:15 - 19:35
- Thursday, May 30, 19:15 - 19:35
- Thursday, June 27, 19:15 - 19:35

Click [here](#) for more information.

Food scraps are thrown outdoors in our area

Members have repeatedly seen food scraps being thrown into the grove/woods behind the playground. Of course, we do not believe that it is a member of our association who does this. However, we would like to encourage all members that if you see someone throwing food scraps around our building, please point out that this is forbidden. Probably it's someone who doesn't know better and might want to be kind and feed animals, but as we all know, this will only attract more rats and pests in our area. Please keep on eye on this!

Thank you for taking the time to read the newsletter. Please visit our [website](#) where you will find more useful information and kindly share your feedback to make our association better for tomorrow.

All the best!

Sincerely,

The board of Brf Grönkulla

Postal address: [Risseleden 157, 174 57 Sundbyberg](#)

Email: styrelsen@brfgronkulla.se

Website: brfgronkulla.bostadsraterna.se

