

# Brf Grönkulla

Nyhetsbrev nr 13, 2023

*Kära medlemmar,*

**Hoppas alla mår fint och njuter av skön sommar. Nedan finner du den 13:e upplagan av nyhetsbrevet som tar upp ämnen kring andrahandsuthyrning, elprisstöd, din balkong, grill och den kommande After Summer Party.**

## **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. 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.

### *Ansökan*

Ansökan behöver lämnas in minst två månader före uthyrningens startdatum för att styrelsen ska hinna behandla ansökan. Bifoga dokumentation som styrker skälen till uthyrning. Antal vuxna personer som ska bo i lägenheten får inte vara fler än vad som är normalt brukligt, t. ex. i en 2:a bor max två vuxna personer. Ansökan måste vara godkänd innan andrahandshyresgästen flyttar in.

### *Byte av hyresgäst*

Tillståndet för andrahandsuthyrningen gäller för den hyresgäst som är angiven på ansökan. Vid byte av hyresgäst behöver du skicka in en ansökan för den nya hyresgästen. Den nya hyresgästen kan inte flytta in förrän ansökan har blivit godkänd.

### *Förlängning av uthyrningen*

Önskar du förlänga uthyrning behöver du lämna in en ny ansökan. Se till att den kommer in minst två månader innan det befintliga tillståndet går ut för att undvika att hyresgästen måste flytta ut på grund av att den nya ansökan inte har hunnit behandlas. Om hyresgästen bor kvar trots att tillståndet har löpt ut räknas det som en otillåten andrahandsuthyrning. Detta gäller även om en ny ansökan har lämnats in men ännu inte har hunnit behandlas.

### *Otillåten andrahandsuthyrning*

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.

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

**Email:** [styrelsen@brfgronkulla.se](mailto:styrelsen@brfgronkulla.se)

**Website:** [brfgronkulla.bostadsratterna.se](http://brfgronkulla.bostadsratterna.se)



# Brf Grönkulla

## Avslag

Vid avslag från styrelsen har du möjlighet att överklaga beslutet till Hyresnämnden. I väntan på Hyresnämndens beslut får lägenheten inte hyras ut i andra hand. Styrelsen följer alltid Hyresnämndens beslut.

På vår [hemsida](#) hittar du ytterligare information om andrahandsuthyrning, samt följande nyttiga dokument:

- Ansökan om andrahandsupplåtelse
- Avtal om andrahandsupplåtelse
- Fastighetsägarnas riktlinjer för andrahandsuthyrning

Har du några frågor är du välkommen att höra av dig till styrelsen.

## Elprisstöd

Vi vill gärna dela med oss av den goda nyheter att Brf Grönkulla har fått ca 208 000 kr i elprisstöd för perioden 1 oktober 2021 till 30 september 2022. Styrelsen har övervägt och diskuterat i flera omgångar och har nu kommit överens om att lägga dessa pengar till föreningens kassa av olika anledningar:

- Avstämning mot tidigare betalda utgifter då medlemmar betalade låga avgifter under den här perioden
- För närvarande ökar inflationen och låneräntan på alla områden, vi vill minimera dess påverkan för våra medlemmar
- Använd dessa pengar för det långsiktiga välbefinnandet för föreningen

## Din balkong

Din balkong är en del av ditt hem. Den sätter prägeln på såväl ditt hem som på hela området, det du ser på din balkong är också dina grannars utsikt. Det finns många sätt att göra balkongen till en verklig tillgång för ditt boende.

- Pryd gärna din balkong med blommor och växter. Blomlådor hänger du på insidan av balkongens räcke för att undvika att de ramlar ned och skadar andra. Var också försiktig när du vattnar, tänk på grannen under.
- Rökning kan störa dina grannar, vänligen visa hänsyn.
- Vill du sätta upp balkongskydd måste du kontakta oss om våra riktlinjer för färgval och utförande. Balkongskydd ska vara enfärgade och i färgen grå. Är balkongskyddet av textil bör det ha hög färgåktighet, till exempel Sandatex 986/15. Övriga balkongskydd behöver bytas ut/tas ned snarast.
- Tänk på att din balkong är en del av upplevelsen av hela utemiljön i ditt område. Använd ditt förråd för förvaring. Tänk särskilt på att inte ställa ut livsmedel eller sopor – det lockar till sig fåglar och skadedjur.

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

**Email:** [styrelsen@brfgronkulla.se](mailto:styrelsen@brfgronkulla.se)

**Website:** [brfgronkulla.bostadsratterna.se](http://brfgronkulla.bostadsratterna.se)



# Brf Grönkulla

## Grillning

Vi är många som vill njuta av grillad mat under sommarmånaderna. Vid grillning är det dock viktigt att ta hänsyn till dina grannar så att de inte störs av matos. Av brandsäkerhetsskäl är endast grillning med **elgrill** tillåtet på balkongerna, **undantaget** är balkongerna högst upp och uteplatser vars del är utanför balkongerna där även grillning med gasolgrill med lock är tillåtet. Viktigt att tänka på:

- Släckningsutrustning ska finnas i närheten av gasolgrillen
- Grillen får inte lämnas utan uppsikt under grillning
- Gasolen får endast förvaras på balkongen

Vid grillning på de gemensamma grillarna vid våra pergolas behöver du ta med en hink med vatten eller liknande för att kunna släcka eld. Lämna inte den tända grillen utan uppsikt och säkerställ att elden är helt släckt innan du lämnar platsen.

## Vänlig påminnelse – After Summer Party 2023

Vi vill passa på att bjuda in dig till After Summer Party. Jättebra tillfälle att lära känna varandra. Vi har fått överväldigande svar hittills. Vänligen registrera dig så snart du kan 😊

- Datum: Lördag den 2 september
- Tid: 17.00
- Plats: Grillplats 165

Vänligen fyll i detta [formulär](#) för anmälan.

Brf Grönkullas styrelse står för varm mat på grillen och dryck (vin, öl och alkoholfritt). Då medlemmar i Brf Grönkulla består av olika nationaliteter och kulturer vore det fantastiskt om alla önskar ta med sig en rätt som representerar sitt ursprung.

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](mailto:styrelsen@brfgronkulla.se)

**Website:** [brfgronkulla.bostadsratterna.se](http://brfgronkulla.bostadsratterna.se)



# Brf Grönkulla

Newsletter no 13, 2023

*Dear members,*

**Hope everyone is fine and enjoying a nice summer. We are bringing the 13<sup>th</sup> edition of the newsletter, which covers topics around subletting, electricity support, your balcony, barbeque and the upcoming After Summer Party.**

## **Subletting**

If you want to sublet your apartment you need to secure the Board's approval through permit application. Permits for sublets are given for a maximum of one year, but additional periods may be approved if the Board finds the reason acceptable. Please note, sublet in the first year after purchase is not allowed. Unauthorized subletting can lead to the forfeit of the apartment, i.e., you are forced to sell the apartment. The Board is following the Rent Board's practice in terms of reasons and period to avoid individual solutions.

*How to apply*

The application needs to be submitted at least two months before the start date of the rental, so that the Board processes the application before rental date. Documentation proving the reasons for renting is necessary. The number of adults who will live in the apartment may not be more than is normally customary, e.g., in a 2-room apartment a maximum of two adults. The application must be approved before the subtenant moves in.

*Change of tenant*

The permission for subletting applies to the tenant specified on the application. When changing tenants, you need to apply for the new tenant. The new tenant cannot move in until the application has been approved by the Board.

*Extension of lease*

If you wish to extend the rental period, you need to submit a new application. Make sure that it arrives at least two months before the existing permit expires to avoid the tenant having to move out because the new application has not had time to be processed. If the tenant continues to live, even after the permit has expired, it will be considered as an unauthorized sublet. This applies even if a new application has been submitted but has not been processed yet.

*Unauthorised subletting*

If you rent out your apartment without the Board's approval, you will first receive a notice to "take corrective action". This means that the rental must cease and that the tenant must move out. If you do not "take corrective action", you risk losing the right to use the apartment and you will be evicted and the apartment sold.

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

**Email:** [styrelsen@brfgronkulla.se](mailto:styrelsen@brfgronkulla.se)

**Website:** [brfgronkulla.bostadsratterna.se](http://brfgronkulla.bostadsratterna.se)



# Brf Grönkulla

## Rejection

In the event of a refusal by the board, you can appeal the decision to Hyresnämnden. Pending Hyresnämnden's decision, the apartment may not be sublet. The Board always follows Hyresnämnden's decision.

On our website you will find further information about subletting, as well as the following useful documents:

- Application for sublease
- Sublease agreement
- Fastighetägarnas guidelines for subletting

If you have any questions, you are welcome to contact the [board](#).

## Electricity support

We would like to share the good news that Brf Grönkulla has received approx. SEK 208,000 in electricity support for the period 1 October 2021 to 30 September 2022. The board has considered and discussed in several rounds and has now agreed to add this money to the association fund on account for following key reasons:

- Reconciliation against previously paid expenses as members paid low fees during this period
- Currently, inflation and loan interest rates are increasing in all areas, we want to minimize its impact on our members
- Use this money for the long-term well-being of the association

## Your balcony

Your balcony is part of home. It leaves its mark on your home as well as on the entire area, what you see on your balcony is also your neighbors' view. There are many ways to make the balcony a real asset for your living.

- Feel free to decorate your balcony with flowers and plants. Hang flower boxes on the inside of your balcony railing to avoid them falling and injuring others. Also, be careful when watering, think about the neighbor underneath.
- Smoking can disturb your neighbors, please show consideration.
- If you want to install balcony covers, you must contact the Board about our guidelines for color selection and design. Balcony covers should be single-color and in the color gray. If the balcony cover is made of textile, it should have high color fastness, for example Sandatex 986/15. Other balcony covers need to be replaced/taken down as soon as possible.
- Keep in mind that your balcony is part of the experience of the entire outdoor environment in our area. Use your storage unit for storage. Remember not to put out food or garbage on your balcony – it attracts birds and pests.

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

**Email:** [styrelsen@brfgronkulla.se](mailto:styrelsen@brfgronkulla.se)

**Website:** [brfgronkulla.bostadsratterna.se](http://brfgronkulla.bostadsratterna.se)



# Brf Grönkulla

## Barbeques

Many of us want to enjoy grilled food during the summer months. When arranging a barbeque, however, it is important to take your neighbors into account so that they are not disturbed by the aroma coming from cooking. For fire safety reasons, only barbeque with an **electric grill** is allowed on the balconies, **the exception** is the balconies at the top and patios below whose part is outside the balconies where barbeque with gas grill with lid is allowed. Important to have in mind:

- Extinguishing equipment must be available near the gas grill
- The grill must not be left unattended during barbeque
- Propane to be stored on the balcony

Please keep in mind that barbeque on our common grills at our pergolas it is important that you bring a bucket of water to be able to extinguish a fire. Do not leave the barbeque unattended and make sure the fire is completely extinguished before leaving.

## Save the date – After Summer Party 2023

We would like to take the opportunity to cordially invite you to After Summer Party. Great opportunity to get to know each other. We have received overwhelming responses so far. Please register soon 😊.

- Date: Saturday, 2 September
- Time: 17:00
- Location: Pergola 165

Please fill in this [form](#) for registration.

Brf Grönkulla board will provide hot food on the grill and drinks (wine, beer and non-alcoholic). Since members of Brf Grönkulla consist of different nationalities and cultures, it would be fantastic if you could also to bring a dish that represents your culture. So, we all know and enjoy the variety of cultural dishes.

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

Take care!

Sincerely

The Board of Brf Grönkulla

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

**Email:** [styrelsen@brfgronkulla.se](mailto:styrelsen@brfgronkulla.se)

**Website:** [brfgronkulla.bostadsratterna.se](http://brfgronkulla.bostadsratterna.se)

