

Brf Björklövet



Stadgar och Trivselregler

Trivsel/ordningsregler Brf Björklövet

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 dess medlemmar.

Ordningsreglerna gäller inte bara dig som bostadsrättsinnehavare. Även övriga familjemedlemmar omfattas liksom gäster, inneboende eller hantverkare som utför arbete åt dig i lägenheten. Ordningsreglerna gäller också andrahandshyresgäster.

Om allmän aktsamhet

Tänk på att vara aktsam om och väl vårda föreningens egendom. Kostnader för underhåll och reparationer betalas av alla gemensamt vilket påverkar din hyra/månadsavgift.

Om akut skada inträffar i huset tag i första hand kontakt med fastighetsskötare eller någon i styrelsen.

Om säkerhet

Kontrollera att portarna i fastigheten går i lås efter in- och utpassering.

Släpp inte in någon okänd person i fastigheten.

Lämna inte vinds- eller källardörrar olåsta.

Var försiktig med eld.

Din lägenhet skall vara utrustad med brandvarnare.

Meddela gärna grannar eller styrelse om du är borta en längre tid från din lägenhet.

Om gemensamma kostnader

Iaktta sparsamhet vid vattenförbrukning 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 (i gemensamma utrymmen) betalas av alla bostadsrättsinnehavare gemensamt.

Störningar

Tänk på att inte ha hög volym på ljudanläggningarna (stereo, TV, mm) så att ljudet stör grannarna. Särskild aktsamhet bör tas mellan kl 22.00 – 08.00. Det gäller även med användandet av dammsugare, tvätt- och diskmaskin eller andra hushållsapparater/maskiner.

Grannarna får inte heller störas av oväsen i trappan på grund av besökare till lägenheten.

Reparationer i lägenheten som kan vara störande för grannarna bör utföras endast under dagtid med början tidigast kl 08.00 (helgdagar kl 10.00) och vara avslutade senast kl 18.00.

Vid större reparationer, ombyggnader (meddela alltid styrelsen innan påbörjande) eller större fester förvarna gärna grannarna med ett brev eller sätt upp lappar i entrén och angränsade portar.

Ibland blir det spontana och lite senare fester och vid enstaka tillfällen tycker vi att kan vi visa överseende med detta mot varandra – nästa gång är det vår egen tur.

Tvättstuga

Mattor och annan tung eller skrymmande tvätt får inte tvättas i tvättmaskinerna.

Använd tvättpåsar vid tvätt av BH eller andra plagg med hakar eller byglar.

Då man är klar med sin tvätt skall alla maskiner våttorkas och golvet rengöras.

Ludd och annat skräp som finns vid brunnslocken tas bort.

Torktumlarens filter som sitter i luckan skall rengöras.

Separera ludd, plast och kartongförpackningar i respektive kärl enligt anvisningar.

Tomma tvättmedelskartonger skall tryckas ihop för att få plats med fler.

Ta ner tvättlåset efter tvättid.

Mopeder, cyklar, barnvagnar, rollatorer

Mopeder får ej förvaras i cykelrum/källare på grund utav brandrisk.

Cyklar får endast förvaras i cykelutrymmena i källare eller i cykelstället på gården.

Endast barnvagnar och rollatorer får förvaras i entrén, dock en per entré för att ej förhindra fri passage vid eventuell brand eller olycksfall. Rollatorer och handikappshjälpmedel har förtur framför barnvagnar vilka då får förvaras i källarens cykelutrymme.

Avfallshantering

Föreningen har kärl för sortering av hushållsavfall, kartong samt tidningar.

Hårdplast, mjukplast, metallförpackningar, glas och batterier slängs på närmaste återvinningsstation.

Enligt lag skall el- och elektronikavfall samlas in särskilt och du ansvarar själv för att transportera sådant avfall till närmaste återvinningscentral. Det gäller även färgburkar och andra kemiska produkter vilka inte heller får lämnas i soporna. Varje enskild person har rätt till sex kostnadsfria inlämningar per år.

Källare och vind

Källare och vindsförråd skall hållas märkta med namn och lägenhetsnummer.

Personliga tillhörigheter får endast förvaras på avsedd plats. Gemensamma utrymmen och gångar skall hållas fria från saker och får ej belamras.

Gården och gemensamma ytor

Gården får användas för privata arrangemang.

Marschaller skall placeras så att de ej ger upphov till sotfläckar eller på annat sätt skadar fasaden. Tag själv bort utbrunna marschallburkar, eventuella stearin- och sotfläckar.

Om du vill grilla så tänk på eldfaran och var uppmärksam.

Släng inte engångsgrillar i sopkärlen utan låt dem först kylas av med tanke på brandrisken och ta dem till närmaste återvinningsstation.

Självklart hjälps vi åt att hålla snyggt på gården och andra gemensamma ytor. Givetvis slänger man inte fimpar, snus, skräp och annat.

Rökning är inte tillåten i fastighetens gemensamma utrymmen.

Det är ej tillåtet att inom föreningens område avfyra raketer och andra pyrotekniska smällare pga brandfara.

Parabolantenn/markiser

Det är inte tillåtet att sätta upp parabolantenn eller annan utomhusantenn på fasaden.

Markiser får ej sättas upp utan föregående tillstånd av styrelsen.

Balkonger

Får inte användas för att

permanent förvara föremål som inte hör till normal balkongmöblering

skaka mattor

grilla

lägga ut matrester till fåglar – då det riskerar att dra till sig råttor och andra skadedjur.

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

Balkongerna skall hållas rena från snö och istappar under vintertid.

Husdjur

Innehavare av husdjur är skyldig att övervaka att dessa inte stör eller förorenar fastigheten med tillhörande områden. Ta alltid upp spillningen efter husdjuren.

Husdjur skall hållas kopplade inom föreningens område.

Kamphundar och hönsfåglar tillåts inte i föreningen.

Djur får ej hållas boende på balkongerna.

Djur får ej föra oväsen så att det stör grannar.

Utöver dessa ordningsregler gäller föreningens stadgar.

STADGAR

C/O M JANSSON, ERNST TORULFSGATAN 6 A • 416 73 • GÖTEBORG

Firma och ändamål

§ 1

Föreningens firma är bostadsrättsföreningen Björklövet. Styrelsen har sitt säte i Göteborg.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden. Medlemens rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Medlemskap

§ 2

Medlemskap i föreningen kan beviljas den som erhåller bostadsrätt genom upplåtelse av föreningen eller som övertar bostadsrätt i föreningens hus. Juridisk person samt omyndig person som förvärvat bostadsrätt till bostadslägenhet får vägras medlemskap.

§ 3

Frågan om att anta en medlem avgörs av styrelsen. Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap inkommit till föreningen, avgöra frågan om medlemskap.

Insats och avgifter

§ 4

Insats, årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen.

Ändring av insats och andelstal skall dock alltid beslutas av föreningsstämman. Årsavgift skall med 1/12 del betalas senast sista vardagen före varje kalendermånads början om inte styrelsen beslutat annat.

Föreningens löpande kostnader och utgifter samt avsättning till eventuella fonder skall finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal. I årsavgiften ingående konsumtionsavgifter kan beräknas efter andelstal, förbrukning eller ytenhet. Styrelsen kan också besluta att ersättning för investeringar som är till lika nytta för samtliga

medlemmar, kan tas ut med lika stort belopp för alla bostadsrättshavare oavsett andelstal.

Om inte årsavgiften betalas i rätt tid enligt första stycket utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker.

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgift får uppgå till högst 2,5 % och pantsättningsavgiften till högst 1 % av det basbelopp som gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap respektive tidpunkten för underrättelse om pantsättning.

Överlåtaren av bostadsrätten svarar tillsammans med förvärvaren för att överlåtelseavgiften betalas.

Pantsättningsavgiften betalas av pantsättaren.

Avgifterna skall betalas på det sätt styrelsen bestämmer.

Övergång av bostadsrätt

§ 5

Bostadsrättshavaren får fritt överlåta sin bostadsrätt.

Bostadsrättshavaren som överlåtit sin bostadsrätt till annan medlem skall till bostadsrättsföreningen inlämna skriftlig anmälan om överlåtelsen med angivande av överlåtelse dag samt till vem överlåtelsen skett.

Förvärvare av bostadsrätt skall skriftligen ansöka om medlemskap i bostadsrättsföreningen. I ansökan skall anges personnummer och nuvarande adress.

Styrkt kopia av förvärvshandlingen skall alltid bifogas anmälan/ansökan.

Överlåtelseavtalet

§ 6

Ett avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp skall upprättas skriftligen och skrivas under av säljare och köpare. I avtalet skall anges den lägenhet som överlåtelsen avser samt köpeskillingen och tillträdesdatum. Motsvarande skall gälla

vid byte eller gåva. En överlåtelse som inte uppfyller dessa föreskrifter är ogiltig.

§ 7

När bostadsrätt överläts till ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten och tillträda lägenheten endast om han har antagits till medlem i föreningen. En överlåtelse är ogiltig om den person, som en bostadsrätt överläts till, inte antas till medlem i föreningen.

Ett dödsbo efter en avliden bostadsrättshavare får utöva bostadsrätten trots att dödsboet inte är medlem i föreningen. Efter tre år från dödsfallet får föreningen dock anmana dödsboet att inom sex månader från anmaningen visa att bostadsrätten ingått i bodelningen eller arvskifte med anledning av bostadsrättshavarens död eller att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om den tid som angivits i anmaningen inte iakttas, får bostadsrätten säljas på offentlig auktion för dödsboets räkning.

En juridisk person som förvärvat bostadsrätten vid exekutiv försäljning eller vid tvångsförsäljning och då hade panträtt i bostadsrätten får utöva bostadsrätten trots att den juridiska personen inte är medlem i föreningen. Efter tre år från förvärvet får föreningen dock uppmana den juridiska personen att inom sex månader från uppmaningen visa att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om den tid som angetts i uppmaningen inte iakttas, får bostadsrätten säljas genom tvångsförsäljning för den juridiska personens räkning.

Rätt till medlemskap vid övergång av bostadsrätt

§ 8

Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras medlemskap i föreningen om föreningen skäligen bör godta förvärvaren som bostadsrättshavare. Om det kan antas att förvärvaren för egen del inte permanent skall bosätta sig i bostadsrättslägenheten har föreningen rätt att vägra medlemskap.

En juridisk person samt fysisk omyndig person som förvärvat bostadsrätt till en bostadslägenhet får vägras medlemskap i föreningen.

Om förvärvaren i strid med §7 1:a stycket utövar bostadsrätten och flyttar in i lägenheten innan han har antagits till medlem har föreningen rätt att vägra medlemskap.

Har bostadsrätt övergått till maka eller sambo på vilka lagen om sambors gemensamma hem skall tillämpas får medlemskap vägras om förvärvaren inte kommer att vara permanent bosatt i lägenheten efter förvärvet.

Den som har förvärvat andel i bostadsrätt får vägras medlemskap i föreningen om inte bostadsrätt efter förvärvet innehas av makar eller sådana sambor på vilka lagen om sambors gemensamma hem skall tillämpas.

§ 9

Om en bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte, eller liknande förvärv och förvärvaren inte antagits som medlem, får föreningen anmana förvärvaren att inom sex månader från anmaningen visa att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätt och sökt medlemskap. Iakttas inte den tid som angetts i anmaningen, får bostadsrätt säljas på offentlig auktion för förvärvarens räkning.

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

§ 10

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten och med tillhörande övriga utrymmen i ett gott skick. Detta gäller även mark, trädgård, uteplatser om detta ingår i upplåtelsen. Vad som kan anses vara ett gott skick avgörs av styrelsen om så skulle erfordras. Att detta efterlevs har styrelsen ett tillsynsansvar för. Bostadsrättshavaren är tvungen att följa styrelsens beslut.

Föreningen skall svara för fastighetens skick i övrigt.

Bostadsrättshavaren svarar sålunda för lägenhetens:

- Ytskick på väggar, golv och tak samt underliggande skikt så som exempelvis undergolv
- Underliggande fuktisolerande skikt i lägenhetens badrum och våtrum.
- Inredning och övriga utrymmen tillhörande lägenheten, exempelvis, sanitetsporlin, köksinredning vitvaror såsom kyl, frys, spis, disk- och tvättmaskin. Köksfläkt, kolfilterfläkt, spiskåpa. Installation av anordning som påverkar husets ventilation kräver styrelsens tillstånd.
- Inredning och utrustning: såsom ledningar och övriga installationer för vatten, avlopp, värme, ventilation, svagströmsanläggningar och el till de delar om dessa befinner sig inne i lägenheten och inte utgör stamledningar (stamledning är det fram till lägenhetens huvudströmbrytare); i fråga om vattenfyllda radiatorer och deras stamledningar svarar Bostadsrättshavaren dock endast för målning; när det gäller avloppsstammar svarar inte bostadsrättshavaren för de vertikala ledningarna, dock målning av dessa.
- Eldstäder, rökgångar, glas och bågar i inner- och ytterfönster, samt lägenhetens innerdörrar; bostadsrättshavaren svarar dock inte för målning av yttersidorna av ytterfönster. För lägenhetens ytterdörrar svarar föreningen.

Målning av balkong, altan och uteplats skall utföras enligt föreningens i förväg uttalade, skriftliga önskemål.

Ombyggnad av badrum och våtrum får endast utföras av certifierade fackmän inom detta område.

Bostadsrättshavaren svarar för reparation i anledning av brand eller stamvattenledningsskada i lägenheten om skadan har uppkommit genom bostadsrättshavarens eget vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som tillhör hans hushåll eller gästar honom eller annan som han har inrymt i lägenheten eller som utför arbeten där för hans räkning.

Bostadsrättshavare ansvarar för skador som uppstått genom läckage från egna anordningar såsom tvättmaskin, diskmaskin, varmvattenberedare och akvarier samt anslutningar från föreningens vattenledningsrör till och avlopp från dessa.

Skadeansvaret avser såväl skador på lägenhetens ytskikt som golvbjälklag samt vattenskador på underliggande lägenheter och källare.

Skadeansvaret beträffande ytskiktet är obegränsat för bostadsrättshavaren medan skadeansvaret beträffande golvbjälklag och underliggande lägenheter och källare begränsas till skador som bostadsrättshavaren själv kunnat påverka men underlåtit att göra. Detta innebär således att bostadsrättshavaren ansvarar för skador på golvbjälklag, underliggande lägenheter och källare som orsakats av åldersförändringar hos eller eftersatt underhåll av ovannämnda anordningar eller anslutningar. Bostadsrättshavaren ansvarar även för nämnda underhåll som eftersatts av lägenhetens tidigare bostadsrättshavare. Skadeansvar åvilar även bostadsrättshavaren om skadan orsakats av dennes oaktsamhet såsom underlåtenhet att åtgärda synligt läckage, stopp i maskinens avlopp, täta golvrännor m. m.

I fråga om brandskada som bostadsrättshavaren inte själv vållat gäller vad som nu sagts endast om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn som han bort iakttä, exempelvis kontrollera om anlitad VVS-entreprenör har erforderliga tillstånd för sk "heta arbeten".

Om ohyra förekommer i lägenheten skall motsvarande ansvarsfördelning gälla som vid brand eller vattenskada.

Är bostadsrättslägenheten försedd med balkong, terrass, uteplats eller med egen ingång, skall bostadsrättshavaren svara för renhållning och snöskottning, gäller även bostadsrättshavarens parkeringsplats, samt utanför garage. Extra viktigt är att se till att inte snö och is kan falla ner på gående under dessa vintertid.

För tillkommande nyttigheter som utnyttjas endast av vissa medlemmar såsom upplåtelse av parkeringsplats, garage, extra förrådsutrymme o.dyl utgår särskild ersättning som bestäms av styrelsen

Bostadsrättshavaren är skyldig att till föreningen anmäla fel och brister i sådan lägenhetsutrustning och ledningar som föreningen svarar för enligt dessa stadgar eller enligt lag.

Bostadsrättshavaren svarar för åtgärder i och tillhörande lägenheten som vidtagits av tidigare bostadsrättshavare såsom reparationer, ombyggnader, underhåll, installationer mm.

Varje bostadsrättshavare är skyldig att teckna hemförsäkring med bostadsrättstillägg.

Bostadsrättshavaren skall vid anmodan från styrelsen kunna uppvisa att han innehar hemförsäkring med bostadsrättstillägg.

Den underhållsskyldighet som enligt lag och dessa stadgar åvilar bostadsrättshavaren kan övertagas av föreningen efter beslut på föreningsstämma.

Föreningen har rätt att gå in och avhjälpa brister i en bostadsrätt som medlem ansvarar för, och på medlemmens bekostnad om denne försummar sitt ansvar för lägenhetens skick i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller att det finns risk för omfattande skador på annans egendom, och inte efter uppmaning avhjälper bristen så snart det är möjligt.

Bostadsrättsföreningen får åta sig att utföra sådan reparation samt byte av inredning och utrustning vilken bostadsrättshavaren skall ansvara för. Beslut härom skall fattas på föreningsstämma med enkel majoritet.

Om föreningen vid inträffad skada blir ersättningsskyldig mot bostadsrättshavaren för lägenhetsutrustning (t.ex. kakel i badrum) eller personligt lösöre ska ersättningen beräknas enligt kostnad för att återställa det som skadats till den standard som fanns före skadan.

§ 11

Bostadsrättshavaren får företa förändringar i lägenheten. Dessa förändringar/åtgärder som redovisas nedan kräver dock styrelsens tillstånd:

- Ingrepp i bärande konstruktion
- Ändringar av befintliga ledningar för avlopp, värme, gas, vatten, ventilation
- Annan väsentlig förändring av lägenhetens karaktärsdrag t.ex ändrad planlösning

Styrelsen får inte vägra att medge tillstånd till åtgärd, som avses i första stycket, om inte åtgärderna är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen.

En förändring får aldrig innebära bestående men eller olägenhet för föreningen eller annan medlem. Alla arbeten skall utföras på ett fackmannamässigt sätt.

Bostadsrättshavaren får inte utföra någon form av anläggnings- eller byggnadsåtgärd på fastigheten utsida eller i de gemensamma ytorna utan styrelsens godkännande. Eventuella sådana åtgärder som styrelsen godkänt svarar bostadsrättshavaren för i framtiden.

Bostadsrättshavaren svarar för att erforderliga myndighetsbeslut erhålls och överlämnas till styrelsen.

§ 12

Bostadsrättshavaren är skyldig att när han använder lägenheten och andra delar av fastigheten iakttä alla som födras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten. Han skall rätta sig efter de särskilda regler som föreningen meddelar i överensstämmelse med ortens sed. Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att detta också iakttas av den som hör till hans hushåll eller gästar honom, hyr i andra hand eller av någon annan som han inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans räkning.

Skulle upprepade störningar uppstå som går emot föreningens ordningsregler och åsamkar men eller försämrar boendekvaliteten för ngn medlem skall föreningen ge bostadsrättshavaren en skriftlig tillsägelse att denne omedelbart ser till att störningarna upphör.

Sker ej rättelse inom en månad från anmaningen och störningarna är av allvarlig karaktär kan föreningen ta beslut om att säga upp bostadsrättshavaren för avflyttning.

Föremål som enligt vad bostadsrättshavaren vet är eller med skäl kan misstänkas vara behäftat med ohyra får inte föras in i lägenheten.

§ 13

Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att få komma in i lägenheten när företrädaren så önskar för att utföra tillsyn eller utföra arbete som föreningen svarar för. Skriftligt meddelande skall i förväg läggas i lägenhetens brevkast.

Bostadsrättshavaren är skyldig att tåla sådana inskränkningar i nyttjanderätten som föranleds av nödvändiga åtgärder i fastigheten, exempelvis utrotande av ohyra, underhåll, reparationer mm.

Om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten när föreningen har rätt till det, kan tingsrätten besluta om handräckning.

§ 14

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand utan styrelsens godkännande. Dock måste bostadsrättshavaren meddela styrelsen att denne tänker upplåta sin bostadsrätt i andra hand och för hur länge.

Bostadsrättshavaren är skyldig att lämna kontaktinformation där denne kan nås under uthyrningen. Kontaktinformation till hyresgästen skall också lämnas till styrelsen.

Ett skriftligt andrahandskontrakt skall upprättas mellan bostadsrättshavaren och andra handsuthyraren på maximalt två år i taget - för att andrahandshyresgästens besittningsskydd ej skall inträda. Alternativt om lägenheten hyrs ut längre än två år så skall hyresnämndens original blankett om besittningsskydd ifyllas och kopia på denna blankett lämnas till styrelsen.

Uthyrning till juridisk person accepteras inte.

Bostadsrättshavaren kvarstår fullt ut i sitt ansvar i alla sina delar även vid uthyrning. Bostadsrättshavaren ansvarar för att hyresgästen inte stör andra boende i huset eller i övrigt skadar föreningens egendom.

Missköter hyresgästen sig är det bostadsrättshavarens ansvar och styrelsen skall meddela bostadsrättshavaren skriftligen på kontaktadressen denne uppgivit. Sker inte rättelse inom en månad från anmaningen, och störningen hyresgästen har åsamkat är av allvarlig karaktär, har föreningen rätt att häva andrahandskontraktet.

Vid skadegörelse åsamkad av hyresgästen ansvarar bostadsrättshavaren och föreningen har rätt att kräva skadestånd av bostadsrättshavaren. Skadeståndet skall hålla föreningen skadeslöst.

Årsavgiften till föreningen betalas alltid in av bostadsrättshavaren även vid andrahands uthyrning.

§ 15

Bostadsrättshavaren får inte inrymma utomstående personer eller husdjur i lägenheten, om de kan medföra men för föreningen eller någon annan medlem i föreningen.

§ 16

Bostadsrättshavaren får inte använda lägenheten för något annat ändamål än det avsedda, stadigvarande bostadsändamål.

Hävning av upplåtelseavtal

§ 17

Om bostadsrättshavaren inte i rätt tid betalar insats eller upplåtelseavgift som skall betalas innan lägenheten får tillträdas och sker inte heller rättelse inom en månad från anmaningen får föreningen häva upplåtelseavtalet. Detta gäller inte om lägenheten tillträtts med styrelsens medgivande.

Om avtalet hävs äger föreningen rätt till skadestånd. Skadeståndet skall hålla föreningen skadeslöst och även innehålla en ideell del.

Utdrag ur lägenhetsförteckningen

§ 18

Styrelsen skall föra förteckning över bostadsrättsföreningens medlemmar, (medlemsförteckning), samt förteckning över de lägenheter som är upplåtna med bostadsrätt, (lägenhetsförteckning).

Bostadsrättshavaren har rätt att på egen begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen i fråga om den lägenhet som han innehar med bostadsrätt. Utdraget skall ange;

1. dagen för utfärdandet
2. Lägenhetens beteckning, belägenhet, rumsantal och övriga utrymmen
3. dagen för Bolagsverkets registrering av den ekonomiska planen som ligger till grund för upplåtelsen.
4. Bostadsrättshavarens namn
5. Insatsen för bostadsrätten
6. Vad som finns antecknat i fråga om pantsättningen av bostadsrätten

Förverkande, uppsägning

§ 19

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts är med de begränsningar som följer nedan förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning,

- 1 om bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats eller upplåtelseavgift utöver två veckor från det att föreningen efter förfallodagen anmanat honom att fullgöra sin betalningsskyldighet eller om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift, när det gäller bostadslägenhet, mer än en vecka efter förfallodag, när det gäller lokal, mer än två vardagar från förfallodagen.
- 2 om bostadsrättshavaren inte efterföljer reglerna angående andrahandsuthyrning enligt paragraf §14.
- 3 om lägenheten används i strid med § 15 eller § 16,
- 4 om bostadsrättshavaren eller den, som lägenheten upplåtits till i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten eller om bostadsrättshavaren genom att inte, utan oskäligt dröjsmål, underrättat styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten, bidrar till att ohyran sprids i fastigheten, detta gäller även mögel och svampangrepp,
- 5 om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren eller den, som lägenheten upplåtits till i andra hand, åsidosätter något av vad som skall iaktas enligt § 14 vid lägenhetens begagnande eller brister i den tillsyn som enligt samma paragraf åligger en bostadsrättshavare,

6 om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt § 13 och inte kan visa giltig ursäkt för detta,

7 om bostadsrättshavaren inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs, samt

8 om lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller i vilken till en inte oväsentlig del ingår brottsligt förfarande eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

Nyttjanderätten är inte förverkad om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av ringa betydelse. Föreningen är skyldig att vid störningar hantera detta med samma skyndsamhet som gäller hyresrätt.

§ 20

Uppsägning som anses i § 19 första stycket 2, 3 eller 5-7 får ske endast om bostadsrättshavaren låter bli att efter tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål. Detta innebär att rättelse skall ske inom 14 dagar efter tillsägelse.

§ 21

Är nyttjanderätten förverkad på grund av förhållande som avses i § 19 första stycket 1-3 eller 5-7 men sker rättelse innan föreningen gjort bruk av sin rätt till uppsägning, kan bostadsrättshavaren inte därefter skiljas från lägenheten på den grunden. Detsamma gäller om föreningen inte har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning inom tre månader från den dag föreningen fick reda på förhållande som avses i § 19 första stycket 4 eller 7.

§ 22

Är nyttjanderätten enligt §19 första stycket 1 förverkad på grund av dröjsmål med betalning av årsavgift, och har föreningen anledning av detta sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning, får denne på grund av dröjsmålet inte skiljas från lägenheten om avgiften betalas senast tre veckor från uppsägningen.

I väntan på att bostadsrättshavaren visar sig ha fullgjort vad som fodras för att få tillbaka nyttjanderätten får beslut om avhysning inte meddelas förrän tidigast tredje vardagen efter den tid som anges i första stycket.

En bostadsrättshavare får inte heller skiljas från lägenheten om han eller hon varit förhindrad att betala årsavgiften inom den tid som anges i §19 första stycket 1 på grund av sjukdom, sjukhusvistelse eller liknande oförutsedd omständighet och årsavgiften har betalats så snart det var möjligt, dock senast när tvisten om avhysning avgörs i första instans.

Vad som sägs i första stycket §22 gäller inte om bostadsrättshavaren genom att vid upprepade tillfällen inte betala årsavgiften enligt den tid som anges i §19 stycke 1, eller har åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att han eller hon skäligen inte bör få behålla lägenheten.

§ 23

Sägs bostadsrättshavaren upp till avflyttning av någon orsak som anges i § 19 första stycket 1, 4-6 eller 8 är han skyldig att flytta genast, om inte annat följer av § 23. Sägs bostadsrättshavaren upp av någon annan i § 19 första stycket angiven orsak, får han bo kvar till det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från uppsägningen, om inte rätten ålägger honom att flytta tidigare.

Skadestånd

§ 24

Om föreningen säger upp bostadsrättshavaren till avflyttning, har föreningen rätt till skadestånd.

Tvångsförsäljning

§ 25

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning i fall som avses i § 19, skall bostadsrätten säljas på offentlig auktion så snart det kan ske om inte föreningen, bostadsrättshavaren och de kända borgenärerna vars rätt berörs av försäljningen kommer överens om annat. Försäljningen får dock anstå till dess att brister som bostadsrättshavaren svarar för blivit åtgärdade.

§ 26

Tvångsförsäljning genomförs av kronofogdemyndigheten efter ansökan av bostadsrättsföreningen. I fråga om förfarandet finns bestämmelser i 8 kapitlet bostadsrättslagen.

Föreningens organisation

§ 27

Föreningens organisation består av föreningsstämma, styrelse och revisorer. Styrelsen svarar för föreningens organisation och förvaltning av dess angelägenheter.

Styrelse

§ 28

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

Styrelseledamöterna och suppleanterna väljs av föreningsstämman för högst två år. Mandatperioden löper från valdag till och med nästa eller nästnästa ordinarie föreningsstämma. Ledamot och suppleant kan omväljas. Till styrelseledamot och suppleant kan förutom medlem väljas även make, alternativt sambo som stadigvarande sammanbor med medlemmen. Valbar är endast myndig person som är bosatt i föreningen fastighet. Om föreningen har statlig bostadssubvention kan stämman utse sådan person som statueras av lånevillkoren för sådan subvention.

Styrelsen ålägger:

- att avge redovisning för förvaltningen av föreningens angelägenheter genom att avlämna årsredovisning, som skall innehålla berättelse om verksamheten under året, (förvaltningsberättelse) samt redogörelse för föreningens intäkter och kostnader under året, (resultaträkning) och för ställning vid räkenskapsårets utgång, (balansräkning).
- att upprätta budget och fastställa årsavgifter för det kommande räkenskapsåret.
- att iaktta god styrelse sed.

Det åvilar varje medlem att ta ansvar för i föreningen.

Styrelseprotokoll

§ 29

Vid styrelsens sammanträden skall det föras protokoll, dessa skall justeras av ordförande och den ytterligare ledamot som styrelsen utser. Protokollen skall förvaras på ett betryggande sätt och skall sättas i nummerföljd.

Beslutförhet

§ 30

Styrelsen är beslutför när antalet närvarande ledamöter vid sammanträdet överstiger hälften av samtliga styrelse ledamöter. Som styrelsens beslut gäller den mening för vilken mer än hälften av de närvarande röstat eller vid lika röstetal den mening som biträds av ordförande, dock krävs det för giltigt beslut enhällighet när för beslutförhet minsta antalet ledamöter är närvarande.

Konstituering och firmateckning

§ 31

Styrelsen konstituerar sig själv. Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening.

§ 32

Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt och inte heller riva eller företa mer omfattande till- eller ombyggnadsåtgärder av sådan egendom. Styrelsen äger inte rätt att teckna borgen för lån som medlem upptager för förvärv av bostadsrätt.

Räkenskapsår

§ 33

Föreningens räkenskapsår är kalenderår. För varje verksamhetsår skall styrelsen överlämna förvaltningsberättelse, resultaträkning samt balansräkning till revisorerna en månad före stämman.

Revisorer

§ 34

Revisorerna skall vara en till högst två samt högst två suppleanter. Revisorer och revisorssuppleanter väljs på

föreningsstämma för tiden från ordinarie föreningsstämma fram till nästa ordinarie föreningsstämma. Om föreningen har statlig bostadssubvention kan dessa utses i enlighet med subventionens statuter.

§ 35

Revisorerna skall bedriva sitt arbete så att revisionen är avslutad och revisionsberättelsen är avgiven senast två veckor innan föreningsstämman. Styrelsen skall avge skriftlig förklaring till ordinarie föreningsstämma över av revisorerna eventuellt gjorda anmärkningar. Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelse och styrelsens förklaringar över revisorernas gjorda anmärkningar skall hållas tillgängliga för medlemmarna minst en vecka före den föreningsstämma på vilket ärende skall förekomma till behandling.

Föreningsstämma

§ 36

Föreningsmedlemmarnas rätt att besluta i föreningens angelägenheter utövas vid föreningsstämman.

§ 37

Ordinarie föreningsstämma skall hållas årligen före juni månads utgång.

Motionsrätt

§ 38

För att visst ärende som medlem önskar få behandlat på föreningsstämma skall kunna anges i kallelsen till denna stämma skall ärendet skriftligen vara anmält till styrelsen senast före april månads utgång eller den senare tidpunkt som styrelsen kan komma att bestämma.

Extra föreningsstämma

§ 39

Extra föreningsstämma skall hållas när styrelsen eller revisor finner skäl till det eller när minst 1/10 av samtliga röstberättigade skriftligen begär det hos styrelsen med angivande av ärende som önskas behandlat på stämman.

Dagordning

§ 40

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma:

1. Stämmans öppnande.
2. Godkännande av dagordning.
3. Val av stämмоordförande.
4. Anmälan av stämмоordförandes val av protokollförare.
5. Val av två justeringsmän tillika rösträknare.
6. Fråga om stämman blivit i stadgenlig ordning utlyst. Fastställande av röstlängd.
7. Föredragning av styrelsens årsredovisning.
8. Föredragning av revisionsberättelse.
9. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
10. Beslut om resultatdisposition.
11. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.

12. Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår.
13. Beslut om antalet styrelseledamöter, suppleanter, revisorer och revisorssuppleanter.
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter.
15. Val av revisorer och revisorssuppleant.
16. Eventuellt val av valberedning.
17. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende enligt § 38.
18. Stämmans avslutande.

På extra föreningsstämma skall utöver ärenden i punkt 1-7 ovan endast förekomma de ärenden för vilka stämman blivit utlyst och vilka angetts i kallelsen till stämman.

Kallelse till föreningsstämma

§ 41

Kallelse till föreningsstämman skall innehålla uppgift om vilka ärenden som skall behandlas på stämman. Även ärenden som anmälts av styrelsen eller föreningsmedlem enligt § 38 skall anges i kallelsen. Denna skall utfärdas genom personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning eller genom postbefordran senast två veckor före ordinarie och en vecka före extra föreningsstämma, dock tidigast fyra veckor före stämman.

§ 42

Vid föreningsstämman har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar en bostadsrätt gemensamt har de dock tillsammans endast en röst, är de inte överens om hur de skall rösta förlorar de sin röst. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina ekonomiska – samt övriga åtaganden mot föreningen enligt dessa stadgar eller enligt lag.

Ombud, fullmakt

§ 43

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Ombudet skall kunna uppvisa en giltig fullmakt, ej äldre än sex månader. Endast annan medlem, make, sambo eller närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen får vara ombud. Ingen får så som ombud företräda mer än en medlem utöver sin egen röst.

Biträde

§ 44

Medlem får på föreningsstämma medföra högst ett biträde.

Beslut vid stämma

§ 45

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller, vid lika röstetal, den mening som ordföranden biträder. Vid val anses den vald som har fått de flesta rösterna. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottnings, om inte annat beslutats av stämman, innan valet förrättas.

Första stycket gäller inte beslut för vilka erfordras kvalificerad majoritet enligt bostadsrättslagen.

Valberedning**§ 46**

Vid ordinarie föreningsstämma kan en valberedning utses om så beslutas av stämman för tiden intill dess nästa ordinarie föreningsstämma hållits.

En ledamot utses då till att vara sammankallande i valberedningen.

Valberedningen skall föreslå kandidater till de förtroendeuppdrag till vilka val skall förrättas på föreningsstämman

Stämmoprotokoll**§ 47**

Ordförande skall sörja för att det förs protokoll vid föreningsstämman. I fråga om protokollets innehåll gäller

- 1 att röstlängden, om sådan upprättats, skall tas in i eller biläggas protokollet
- 2 att stämmans beslut skall föras in samt
- 3 om omröstning har ägt rum, att resultatet anges.

Det justerade protokollet från föreningsstämman skall hållas tillgängligt för medlemmarna senast tre veckor efter stämman.

Meddelanden till medlemmarna**§ 48**

Meddelande till medlemmarna anslås på lämplig plats inom föreningens fastighet eller genom utdelning eller postbefordran av brev.

Fond**§ 49**

Inom föreningen skall följande fond bildas:

Fond för yttre underhåll.

Till denna fond skall årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde eller fond för yttre underhåll bildas genom årliga avsättningar baserade på beräknade kostnader enligt långsiktig underhållsplan, dock lägst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde. Hänsyn tas därvid till den aktuella kostnadsnivå för underhåll och till nödvändig värdesäkring av tidigare fonderade medel.

Den vinst som kan uppstå på föreningens verksamhet skall balanseras i ny räkning, delas ut eller fonderas.

Vinst**§ 50**

Om föreningsstämman beslutar att uppkommen vinst skall delas ut skall vinsten fördelas mellan medlemmarna i förhållande till lägenheternas insatser eller andelstal.

Upplösning och likvidation**§ 51**

Om föreningen upplöses skall behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas insatser eller andelstal.

Övrigt

I allt, varom ej här särskilt stadgats, gäller bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar samt övrig lagstiftning.

*Att ovanstående stadgar blivit å konstituerande stämma 2010-
av föreningens medlemmar antagna.*

.....
Mirja Jansson

.....
Joanna K Helander

.....
Bo Persson