Stadgar för Bostadsrättsföreningen Parkhyllan 1

Antagna på extra föreningsstämmor 2019-11-18 och 2020-01-21.

Firma och ändamål

§ 1

Föreningens namn är Bostadsrättsföreningen Parkhyllan 1. Föreningens organisationsnummer är 769634-2448.

Föreningens styrelse har sitt säte i Hudiksvalls kommun, Gävleborgs län.

§ 2

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavaren.

Föreningen ska i all verksamhet värna om miljön genom att verka för en långsiktig hållbar utveckling.

Medlemskap

§ 3

Inträde i föreningen kan beviljas fysisk person som uppfyller villkoren enligt stadgarna och som förvärvat bostadsrätt genom upplåtelse eller överlåtelse. Inträde i föreningen kan beviljas juridisk person endast under förutsättning att samtliga styrelseledamöter ställt sig bakom beslutet. Beslutet kan förenas med villkor.

Delat ägande kan tillåtas, utan att ägarna är makar, registrerade partners och sambor, under förutsättning att samtliga styrelseledamöter ställt sig bakom beslutet. Beslutet förenas med villkor om att lägsta del av ägandet är minst 10 procent. Beslutet kan även förenas med andra villkor.

Om det kan antas att förvärvaren för egen del inte ska bosätta sig i bostadsrättslägenheten har föreningen rätt att vägra medlemskap.

§ 4

Den som förvärvat en bostadsrätt får inte vägras medlemskap i föreningen om de villkor för medlemskap som föreskrivs enligt stadgarna är uppfyllda och föreningen skäligen bör godta personen som medlem.

§ 5

Fråga om att anta en medlem avgörs av styrelsen. Styrelsen är skyldig att avgöra frågan om medlemskap inom en månad efter det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen.

Insats och avgifter

§ 6

Styrelsen fastställer årsavgiften för varje lägenhet. Årsavgiften ska fastställas så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Årsavgiften fördelas på årets månader. Månadsavgifterna betalas i förskott senast den sista vardagen före varje ny månads början. Om månadsavgiften inte betalas i tid utgår dröjsmålsränta i enlighet med Räntelagen 1975:635.

Årsavgifterna ska fördelas på föreningens bostadsrätter i förhållande till lägenheternas andelstal.

Ändringar av andelstal som medför rubbning av det inbördes förhållandet mellan andelstalen ska beslutas av föreningsstämman. Ändring av andelstal är giltigt endast om det fattas på två av varandra följande föreningsstämmor. Dock fordras att minst tre fjärdedelar av de röstande på den senare stämman gått med på beslutet. Ändring av andelstal är giltigt även om samtliga medlemmar direkt eller via ombud deltar i beslutet under en föreningsstämma och minst tre fjärdedelar av de röstande gått med på beslutet. Styrelsen får besluta om ändring av andelstal som inte medför rubbning av inbördes förhållanden.

Styrelsen kan besluta att den del av årsavgiften som avser ersättning för varje lägenhets värme, varmvatten, elektrisk ström, renhållning eller konsumtionsvatten beräknas efter förbrukning eller yta.

§ 7

Föreningen kan ta ut upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse.

Upplåtelseavgift är en särskild avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen, när bostadsrätten upplåts första gången. Avgiftens storlek bestäms av styrelsen.

För arbete med överlåtelse av en bostadsrätt får föreningen av bostadsrättshavaren (köparen) ta ut en överlåtelseavgift med ett belopp motsvarande högst 2,5 % av prisbasbeloppet enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalen (2010:110).

För arbete vid pantsättning av bostadsrätt får föreningen av bostadsrättshavaren (köparen) ta ut en pantsättningsavgift med högst 1 % av prisbasbeloppet enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken (2010:110).

Avgift för andrahandsupplåtelse får tas ut efter beslut av styrelsen. Avgiften för andrahandsupplåtelse får för en lägenhet årligen uppgå till högst 10 % av prisbasbeloppet enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken (2010:110). Om en lägenhet upplåts under en del av ett år, beräknas den högst tillåtna avgiften efter det antal månader lägenheten är uthyrd. Upplåtelse under del av månad räknas då som hel månad. Avgiften betalas av bostadsrättshavare (köpare) som upplåter sin lägenhet i andra hand.

Föreningen får i övrigt inte ta ut särskilda avgifter för åtgärder som föreningen ska vidta med anledning av lag eller annan författning.

Avgifter till föreningen ska betalas under föreningens adress eller annan adress som föreningen uppger. Betalning ska ske genom bankgiro.

Styrelse

§ 8
Styrelsen ska bestå av lägst tre och högst fem styrelseledamöter med lägst en och högst fyra styrelsesuppleanter. Styrelseledamöter och styrelsesuppleanter väljs av föreningsstämman Mandattiden är högst två år. Styrelseledamot kan väljas om. Om helt ny styrelse väljs av föreningsstämman ska mandattiden för hälften, eller vid udda antal närmast högst antal, vara ett år. Styrelsen konstituerar sig själv.

§ 9
Om en styrelseledamots uppdrag upphör i förtid eller hinder uppkommer för denne att vara styrelseledamot och det inte finns någon suppleant som kan inträda i dennes ställe, ska övriga styrelseledamöter vidta åtgärder för att en ny styrelseledamot tillsätts för den återstående mandattiden.

§ 10
Styrelsen är beslutsför när antalet närvarande ledamöter vid sammanträdet överstiger hälften av samtliga ledamöter. Som styrelsens beslut gäller den mening om vilka de flesta röstande förenar sig och vid lika röstetal den mening som biträds av ordföranden. När minsta antalet ledamöter är närvarande krävs enhällighet för giltigt beslut

§ 11
Föreningens firma tecknas, förutom av hela styrelsen, av två styrelseledamöter vilka utses av styrelsen vid konstituerande möte. Om styrelsen väljer extern förvaltningsorganisation kan firma även tecknas av extern firmatecknare tillsammans med en av de av styrelsen utsedda firmatecknarna.

§ 12
Styrelsen får förvalta föreningens egendom genom en av styrelsen utsedd vicevärd, vilken själv inte behöver vara medlem i föreningen, eller genom en fristående förvaltningsorganisation
Vicevärden ska inte vara ordförande i styrelsen.

§ 13
Vid styrelsens sammanträden ska det föras protokoll. Protokollet ska undertecknas av ordföranden för sammanträdet och den ledamot som styrelsen utser som justeringsperson.

En styrelseledamot har rätt att få avvikande mening (reservation) antecknad till protokollet. Endast styrelseledamöterna, suppleanterna och revisorerna har rätt att ta del av styrelseprotokoll. Protokoll ska förvaras betryggande. Protokoll från styrelsesammanträde ska föras i nummerföljd.

§ 14
Styrelsen får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt och inte heller riva eller bygga om sådan egendom. Styrelsen får besluta om inteckning eller annan inskrivning i föreningens fasta egendom eller tomträtt.

§ 15
Styrelsen ska upprätta en underhållsplan för genomförande av underhållet av föreningens hus och årligen upprätta en budget för att kunna fatta beslut om årsavgiftens storlek och säkerställa behövliga medel för att trygga underhållet av föreningens fastighet med tillhörande byggnader, samt varje år besiktiga föreningens egendom.

Bostadsrättshavares rättigheter och skyldigheter

§ 16

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad, till det inre, hålla lägenheten med tillhörande övriga utrymmen i gott skick. Med ansvaret följer både underhålls- och reparationsskyldighet. De åtgärder bostadsrättshavaren vidtar i lägenheten ska alltid utföras fackmässigt.

Bostadsrättshavarens ansvar omfattar även mark, om sådan ingår i upplåtelsen. Bostadsrättshavaren är också skyldig att följa föreningens regler och beslut som rör skötseln av marken. Föreningen svarar i övrigt för husets underhåll.

Till lägenhetens inre räknas:

- rummens väggar, golv och tak samt underliggande fuktisolerande skikt
- inredning i kök, badrum och övriga utrymmen som hör till lägenheten
- glas och bågar i lägenhetens ytter- och innerfönster och dörrar
- lägenhetens ytter- och innerdörrar.
- de anordningar från stamledningar för vatten, avlopp, elektricitet, rökgångar och ventilation som föreningen eller bostadsrättshavaren försett lägenheten med.

Bostadsrättshavaren svarar för målning av innersidor av fönstrens bågar och karmar, men inte för målning av utifrån synliga delar av yttersidorna av ytterdörrar och ytterfönster och inte heller för annat underhåll än målning av radiatorer och vattenarmaturer eller av de anordningar för avlopp, värme, gas, elektricitet, ventilation och vatten som föreningen försett lägenheten med.

Är bostadsrättslägenhet försedd med balkong, terrass eller tomtyta åligger det bostadsrättshavare att svara för renhållning och snöskottning av dessa.

Håltagning i ytterfasader, balkongtak eller golv får ej göras utan styrelsens skriftliga godkännande.

Beskrivning av bostadsrättsföreningens ansvar finns under § 20.

För reparationer på grund av brand- och vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast om skadan uppkommit genom eget vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som hör till hans hushåll eller gästar honom eller av någon annan som han inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans räkning. Detta gäller i tillämpliga delar även om det förekommer ohyra i lägenheten. I fråga om brandskada som bostadsrättshavaren själv inte vållat gäller vad som sagts nu endast om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn som han borde iakttagit.

Bostadsrättsföreningen får åta sig att utföra sådana underhållsåtgärder, som bostadsrättshavaren ska svara för. Beslut om detta ska fattas på föreningsstämma och får endast avse åtgärder som utförs i samband med omfattande underhåll eller ombyggnad av föreningens hus, som berör bostadsrättshavarens lägenhet.

§ 17

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens skriftliga tillstånd utföra åtgärd som innebär ingrepp i bärande konstruktion, ändring i befintliga ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten eller annan väsentlig förändring av lägenheten. Styrelsen får vägra att ge tillstånd om åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen.

För åtgärd som kräver bygganmälan eller bygglov erfordras alltid styrelsens tillstånd. Det åligger bostads-rättshavare att ansöka om bygglov eller att göra bygg-anmälan.

§ 18
Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller att det finns risk för omfattande skador på annans egendom har föreningen, efter rättelseanmaning, rätt att avhjälpa bristen på bostads-rättshavarens bekostnad.
Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som bostadsrättsföreningen svarar för eller för ratt avhjälpa brist när bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick.

§ 19
Bostadsrättshavaren svarar för sådana åtgärder i lägenheten som har vidtagits av tidigare innehavare av bostadsrätten, såsom reparationer, underhåll och installationer som denne utfört.

Andrahandsupplåtelse

§ 20
Om bostadsrättshavare vill upplåta sin lägenhet i andra hand för självständigt brukande ska denne ansöka hos styrelsen om tillstånd för det. Styrelsen ska lämna tillstånd till upplåtelse i andra hand om bostadsrätts-havaren har beaktansvärda skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Tillståndet ska begränsas till viss tid.

Styrelsens tillstånd till upplåtelse i andra hand krävs inte om juridisk person är bostadsrättshavare och upplåtelse som permanentbostad sker till ägare av den juridiska personen eller anställd hos denna eller närstående person till dessa. Styrelsen ska dock genast underrättas om upplåtelsen med uppgift om till vem upplåtelsen skett.

Ett tillstånd till upplåtelse i andra hand kan förenas med villkor.

Förverkandegrunder

§ 21
Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts är förverkad och bostadsrättsföreningen har rätt att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning enligt följande:

1. Dröjsmål med insats eller upplåtelseavgift
2. Dröjsmål med årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse
3. Olovlig upplåtelse i andra hand
4. Annat ändamål
5. Inrymma utomstående
6. Ohyra
7. Vanvård, störningar och liknande
8. Vägrat tillträde
9. Skyldighet av synnerlig vikt
10. Brottsligt förfarande.

En uppsägning ska vara skriftlig. Nyttjanderätten är inte förverkad om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av ringa betydelse. För tydligare beskrivning av ovanstående se bilaga 2.

Bostadsrättsföreningens ansvar

§ 22

Bostadsrättsföreningen svarar för att huset och bostadsrättsföreningens fasta egendom, med undantag för bostadsrättshavarens ansvar, är väl underhållet och hålls i gott skick. Bostadsrättsföreningen svarar vidare för underhåll och reparationer av följande:

1. Ledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet och vatten, om bostadsrättsföreningen har försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänar fler än en lägenhet (så kallade stamledningar).
2. Ledningar för avlopp, gas, vatten och anordningar för informationsöverföring (exempelvis tv och bredband) som bostadsrättsföreningen försett lägenheten med och som finns i golv, tak, lägenhetsavskiljande- eller bärande vägg
3. Radiatorer, värmeledningar, golvvärme i våtutrymme samt värmepannor i lägenheten som bostadsrättsföreningen försett lägenheten med.
4. Rökgångar (ej rökgångar i kakelugnar) och ventilationskanaler, inkluderat hela ventilationssystemet inklusive ventilationsdon samt även för spiskåpa/köksfläkt som utgör del av husets ventilation,
5. Ytterdörr i entré samt i förekommande fall för brevlåda, postbox och staket.

Försäkring

§ 23

Bostadsrättsföreningen ansvarar för försäkring av alla medlemslägenheter genom ett tecknande av en fastighetsförsäkring samt en kollektiv försäkring. Bostadsrättshavaren ansvarar i förekommande fall för självrisk och kostanden för åldersavdrag.

Räkenskapsår

§ 24

Föreningens räkenskapsår är 1 januari -31 december.

Styrelsen ska lämna årsredovisningen till revisorerna senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma. Denna ska bestå av resultaträkning, balansräkning och förvaltningsberättelse.

Revisorer

§ 25

För granskning av föreningens årsredovisning jämte räkenskaperna samt styrelsens förvaltning utses en till två revisorer med högst två revisorssuppleanter av ordinarie föreningsstämma för tiden fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma.

§ 26

Revisorerna ska bedriva sitt arbete så att revisionen är avslutad och revisionsberättelsen avgiven senast tre veckor före ordinarie föreningsstämma. Styrelsen ska avge en skriftlig förklaring till ordinarie föreningsstämma över av revisorerna avgivna anmärkningar.

Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över av revisorerna gjorda anmärkningar ska hållas tillgängliga för medlemmarna minst två veckor före den föreningsstämma, på vilken de ska förekomma till behandling.

Föreningsstämma

§ 27
Ordinarie föreningsstämma hålls inom sex månader från räkenskapsårets utgång.

§ 28
Medlem som önskar visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma ska skriftligen anmäla ärendet till styrelsen senast den 1 mars för att ärendet ska kunna anges i kallelsen.

§ 29
Vid ordinarie föreningsstämma ska följande ärenden behandlas:

1. stämmans öppnande
2. godkännande av dagordning
3. val av ordförande vid föreningsstämman och
4. anmälan av stämmoordförandens val av protokollförare
5. val av justeringsman tillika rösträknare som jämte ordföranden ska justera protokollet
6. frågan om föreningsstämman blivit utlyst i behörig ordning
7. godkännande av röstlängden
8. styrelsens årsredovisning och
9. revisorernas berättelse
10. beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen
11. beslut om hur vinsten eller förlusten enligt den fastställda balansräkningen ska disponeras
12. fråga om ansvarsfrihet åt styrelseledamöterna
13. arvoden till styrelseledamöterna och revisorerna
14. beslut om antalet styrelseledamöter och styrelsesuppleanter som ska väljas
15. val av styrelseledamöter och eventuella styrelsesuppleanter
16. val av revisorer och eventuella revisorssuppleanter
17. val av valberedning
18. av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt ärenden enligt § 28 (motioner)
19. övriga ärende som ska tas upp på föreningsstämman enligt tillämplig lag om ekonomiska föreningar eller föreningens stadgar.
20. Information om kommande budget,
21. Diskussion samt stämmans avslutande.

§ 30
På extra föreningsstämma ska utöver ärenden enligt § 29 punkt 1 – 7 och 19 endast förekomma de ärenden för vilka stämman blivit utlyst och vilka angetts i kallelsen till stämman.

§ 31
Styrelsen kallar till föreningsstämma. Kallelse till föreningsstämma ska innehålla en uppgift om de ärende som ska förekomma. Kallelsen ska utfärdas tidigast sex veckor före och senast fyra veckor före ordinarie föreningsstämma och senast två veckor före extra föreningsstämma.

Kallelse till föreningsstämma ska utfärdas genom en personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning, brev med posten eller via e-post till de medlemmar som godkänt e-post som kallelsemetod

Andra meddelanden till medlemmarna anslås på lämplig plats inom föreningens fastighet, skickas ut som brev eller via e-post.

§ 32
Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar en bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst. Medlem som innehar flera lägenheter har också bara en röst.

En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud. Ett ombud ska visa upp en skriftlig, daterad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från det att den utfärdades. Ett ombud får bara företräda en medlem. En medlem får ta med högst ett biträde på föreningsstämman. För en fysisk person gäller att endast en annan medlem eller medlemmens make, sambo, föräldrar, syskon eller barn får vara biträde eller ombud.

Endast medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen är röstberättigad.

§ 33
Ordföranden vid föreningsstämman ska se till att det förs protokoll. För protokollets innehåll gäller att:

1. röstlängden ska tas in i eller bifogas protokollet,
2. föreningsstämmans beslut ska föras in i protokollet, samt
3. om röstning har skett ska resultatet anges i protokollet.

Protokollet ska undertecknas av stämmoordföranden och justeras av de valda justeringspersonerna.

Senast tre veckor efter föreningsstämman ska det justerade protokollet hållas tillgängligt hos bostadsrättsföreningen för medlemmarna.

Protokollet ska förvaras betryggande.

Fonder

§ 34
Inom föreningen ska bildas en fond för yttre underhåll och en dispositionsfond.

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll ska göras årligen med ett belopp motsvarande minst 30 kr per kvadratmeter boarea eller i enlighet med antagen underhållsplan enligt § 15.

De överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet ska avsättas till dispositionsfonden.

§ 36
Om föreningen upplöses ska behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas insatser.

Övrigt

För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller bostadsrättslagen [1991:614], lagen om ekonomiska föreningar [1987:667] samt övriga tillämpliga författningar.

För att förtydliga stadgarna har föreningen utfärdat egna ordningsregler, se bilaga 1.

Bilaga 1 – Ordningsregler

Det här bör du veta om föreningens ordningsregler!

Ansvar för ordningen

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 ordningsfrågorna.

Detta innebär att styrelsen har ansvaret för att det är ordning och reda både i och utanför huset och andra byggnader som hör till fastigheten. Alla är skyldiga att rätta sig efter ordningsreglerna.

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.

För vem gäller reglerna?

Ordningsregler gäller för dig som bostadsrättshavare. Även familjemedlemmar omfattas liksom, gäster, inneboende och hantverkare som utför arbete i lägenheten. Ordningsreglerna gäller också för andrahandshyresgäster.

Vad händer om ordningsreglerna inte följs?

Om ordningsreglerna inte följs kan styrelsen i allvarligare fall ifrågasätta om du ska få bo kvar.

Först måste styrelsen uppmana den som bryter mot reglerna att följa dessa. Därefter, om medlemmen eller hyresgästen trots uppmaningen inte följer reglerna kan det bli fråga om uppsägning.

Utöver dessa regler gäller föreningens stadgar.

1. Om allmän aktsamhet

Tänk på att vara rädd om och vårda föreningens egendom. Kostnader för underhåll och reparationer betalas av alla gemensamt.

Om akut skada inträffar i huset tag kontakt med någon i styrelsen eller fastighetsskötarfirman enligt anslag på anslagstavlan.

2. Månadsavgift

Månadsavgiften är föreningens största tillgång och måste betalas månadsvis och i förskott senast den sista vardagen före varje ny månads början.

3. Säkerhet och ansvar

Tillsammans kan vi förhindra inbrott och skadegörelse

Se till att portdörr samt dörr till källarförråd, soprum och cykelrum är stängda och låsta

Var vaksam när du släpper in någon okänd person i fastigheten, speciellt när du öppnar med portkoden.

Var försiktig med eld.

Din lägenhet ska vara utrustad med brandvarnare.

Vid framförande av fordon inom området, visa hänsyn och aktsamhet, tänk på barnen.

Vid misstanke om brott ta kontakt med Polisens på telefonnummer: 114 14. Om brottet gäller hus 2 kontakta även denna fastighetsägare, Galjonsgatan 3.

Vid allvarliga fall samt pågående brott använd nödlarmsnumret 112 – gäller även ambulans och brandkår.

4. Störningar och trivsel

Tänk på att ditt golv i de flesta fall är grannens tak.

Hänsyn till grannarna gäller dygnet runt men det är extra angeläget att undvika följande mellan kl.22.00—07.00, då vi bör iaktta ”största möjliga tystnad”.

Om du behöver borra, spika och såga görs det på vardagar mellan kl. 08.00 och 20.00 samt mellan 10.00 och 20.00 lördagar och helgdagar.

Om du planerar en fest eller några andra trevligheter är det bra om du innan festen informerar dina grannar eller sätter en lapp i porten att ni ska ha fest. Acceptansen brukar öka markan om man har blivit informerad.

För att alla ska trivas är det viktigt att man inte störs av omkringboende. Alla boende är skyldiga att visa hänsyn. Skyldigheten gäller i bostadsrätten men också i gemensamma utrymmen som t.ex. i trapphus, hiss och gästlägenhet

5. Gemensamhetsutrymmen utomhus

Föräldrar ansvarar för att barnens leksaker, cyklar m.m. samlas ihop på kvällen

Marschaller ska placeras på underlag som inte skadar gård och fasad. Tag själv bort utbrunna marschaller, stearin och sotfläckar.

Katter ska hållas under uppsikt och hundar ska vara kopplade så att de inte stör eller förorenar. Ta upp efter djuren.

Cigarettfimpar och annat skräp lämnas givetvis inte heller på marken.

Genom att visa hänsyn och gott omdöme, kan vi alla njuta av vistelsen utomhus.

6. Gemensamma utrymmen inomhus

Av brandsäkerhetsskäl får personliga tillhörigheter endast förvaras på avsedd plats. Entré, trapphus och gångar i källare ska hållas fria.

7. Rökning

Rökning är förbjuden i samtliga gemensamma utrymmen, dvs. även i hissar och trapphus. Visa hänsyn då det kan finnas personer som är extra känsliga för cigarettrök.

8. Soprum och hantering av sopor

Var noga med hur du sorterar sopor. Vik eller tryck ihop kartonger och förpackningar så att de tar minsta möjliga plats.

El- och elektronikavfall och annat farligt avfall får inte lämnas i soprummen. Kemiska produkter som färgburkar samt icke brännbart material t.ex. keramik ska lämnas på närmaste miljöstation. Du ansvarar själv för att transportera sådant avfall till en miljöstation.

9. Lägenhetsunderhåll

Bostadsrättshavare ansvarar för att underhålla lägenheten. Vad som ingår i lägenheten framgår av föreningens stadgar. Normalt räknas lägenhetens golv, väggar och tak, inredning i kök och badrum, glas och bågar i fönster samt inner- och ytterdörrar. Om något går sönder måste du se till att det repareras.

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. Rensa avlopp för att undvika stopp i avloppsstammar. Håll uppsikt över lägenhetens våtutrymmen för att undvika läckageskador.

10. Förändringar i lägenheten

När det gäller väsentliga förändringar måste du få styrelsens godkännande. När du ska installera tvätt- eller diskmaskin, låt en fackman göra detta.

Mindre förändringar får göras i lägenheten. Du får t.ex. lägga nya golv, sätta upp skåp eller byta ut vitvaror i köket. Mer omfattande förändringar kräver dock styrelsens tillstånd, t.ex. om du vill ta ner en vägg, dra nya rör i kök och badrum. Ibland kan det också behövas bygganmälan för att utföra vissa åtgärder i lägenheten.

Kontakta alltid styrelsen innan du sätter igång.

Tänk också på att ta hänsyn till de omkringboende. Bullerstörande arbeten i lägenheten bör i första hand utföras under dagtid.

11. Balkonger, altaner och uteplatser.

Det är endast tillåtet att grilla med el-grill på balkong, samt gasolgrill på altan.

12. Om du tänker flytta

Fråga styrelsen 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. Ta reda på vad som krävs för att få medlemskap. Tillsammans med en ansökan om medlemskap ska även ett exemplar av överlåtelseavtalet lämnas till styrelsen.

Kom ihåg att göra avläsning av varmvatten och el.

13. Andrahandsuthyrning

Enligt föreningens stadgar. Upplåtelse i andra hand kräver styrelsens samtycke. Kontakta styrelsen för godkännande.

Bilaga 2 – Förverkandegrunder

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts är förverkad och bostadsrättsföreningen har rätt att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning enligt följande

1. Dröjsmål med insats eller upplåtelseavgift

Om bostadsrättshavaren dröjer med att betal insats eller upplåtelseavgift utöver två veckor från det att bostadsrättsföreningen efter förfallodagen anmanat bostadsrättshavaren att fullgöra sin betalningsskyldighet.

2. Dröjsmål med årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse

Om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse vid upprepade tillfällen. (se not 2)

3. Olovlig upplåtelse i andra hand

Om bostadsrättshavaren utan nödvändigt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand. (se not 3)

4. Annat ändamål

Om lägenheten används för annat ändamål än det avsedda.

5. Inrymma utomstående

Om bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till nackdel för bostadsrättsföreningen eller annan medlem

6. Ohyra

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 underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten bidrar till att ohyran sprids i huset.

7. Störningar och liknande

Om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren eller den som bostadsrätten är upplåten till i andra hand utsätter boende i omgivningen för störningar, inte iakttar sundhet, ordning och gott skick eller inte följer bostadsrättsföreningens stadgar och ordningsregler. (se not 7)

8. Vägrat tillträde

Om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten när bostadsrättsföreningen har rätt till tillträde och bostadsrättshavaren inte kan visa en giltig ursäkt för detta.

9. Skyldighet av synnerlig vikt

Om bostadsrättshavaren inte fullgör skyldighet som går utöver det han ska göra enligt bostadsrättslagen och det måste anses vara av synnerlig vikt för bostadsrättsrättsföreningen att skyldigheten fullgörs.

10. Brottsligt förfarande

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 om lägenheten används för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning (se not 10)

11. En uppsägning ska vara skriftlig

En uppsägning ska vara skriftlig. Nyttjanderätten är inte förverkad, om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av ringa betydelse.

Noter

Punkt 2

Är nyttjanderätten enligt punkt 2 förverkad på grund av dröjsmål med betalning av årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse, och har bostadsrättsföreningen med anledning av detta sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning, får medlemmen på grund av dröjsmålet inte skiljas från lägenheten

1. Om avgiften – när det är fråga om en bostadslägenhet – betalas inom tre veckor från det att
    a. bostadsrättshavaren har delgetts underrättelse om möjligheten att få tillbaka lägenheten genom att betala årsavgiften inom denna tid och
    b. meddelande om uppsägningen och anledningen till denna har lämnats till socialnämnden i den kommun där lägenheten är belägen.

Är det fråga om en bostadslägenhet får en bostadsrättshavare inte heller skiljas från lägenheten om bostadsrättshavaren har varit förhindrad att betala av giften inom den tid som anges i första stycket 1 på grund av sjukdom eller liknande oförutsedd omständighet och avgiften har betalts så snart det var möjligt, dock senast när tvisten om avhysning avgörs i första instans.

Vad som sägs i första stycket gäller inte om bostadsrättshavaren, genom att vid upprepade tillfällen inte betala avgiften, har åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att bostadsrättshavaren skäligen inte bör få behålla lägenheten.

Beslut om avhysning får meddelas tidigast tredje vardagen efter utgången av den tid som anges i första stycket 1 eller 2.

Punkt 3.

Uppsägning enligt punkt 3 får dock, om det är fråga om en bostadslägenhet, inte ske om bostadsrättshavaren utan dröjsmål ansöker om tillstånd till upplåtelsen och får ansökan beviljad.

Bostadsrättshavaren får endast skiljas från lägenheten om bostadsrättsföreningen har sagt till bostadsrättshavaren att vidta rättelse. Uppmaningen att vidta rättelse ska ske inom två månader från den dag då bostadsrättsföreningen fick reda på förhållande som avses i punkt 3.

Punkt 7

Vid särskilt allvarliga störningar i boendet gäller vad som sägs i punkt 7 även om någon tillsägelse om rättelse inte har skett. Tillsägelse om rättelse ska alltid ske om bostadsrätten är upplåten i andra hand.

Innan uppsägning får ske av bostadslägenhet enligt punkt 7 ska socialnämnden underrättas. Vid särskilt allvarliga störningar får uppsägning ske utan underrättelse till socialnämnden, en kopia av uppsägningen ska dock skickas till socialnämnden.

Punkt 10

En bostadsrättshavare kan skiljas från lägenheten enligt punkt 10 endast om bostadsrättsföreningen har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning inom två månader från det att bostadsrättsföreningen fick reda på förhållandet. Om det brottsliga förfarandet har angetts till åtal eller om förundersökning har inletts inom samma tid, har bostadsrättsföreningen dock kvar sin rätt till uppsägning intill dess att två månader har gått från det att domen i brottmålet har vunnit laga kraft eller det rättsliga förfarandet har avslutats på något anat sätt.