

INFORMATION
TILL DIG SOM BOR I
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
FÄNKÅLEN



Något ur innehållet

	Sida
Bra att veta	4
Bild över bostadsområdet	5
Ordningsregler	6
Regler för soprum	7
Information ang förändringar i eller utanför bostaden	8
Vad är en bostadsrättsförening?	9
Stadgar för Bostadsrättsföreningen Fänkålen	12

Sverige är ett av de få länder i världen som tillämpar systemet med bostadsrätter. Systemet är väl fungerande men kan för den ovane se lite märkligt ut. Därför är det viktigt att man vet vad det är man äger.

Bostadsrättsföreningen (Brf) Fänkålen bildades 1984 och består av 99 bostadsrätter. I Brf Fänkålen är en bostadsrätt ett kedjehus. När man köper en bostadsrätt köper man inte det hus där man planerar att bo. Istället köper man en andel i den ekonomiska föreningen som äger fastigheten. Andelen ger sedan en nyttjanderätt till en viss yta i föreningens fastighet – det aktuella huset.

Som medlem i föreningen förväntas du närvara vid **Föreningsstämman** (Årsmötet) som hålls på våren och även vid **Budgetmötet** som hålls på hösten.

Lördagen efter dessa möten har vi **Föreningsdagar**, då vi hjälps åt att hålla vårt område i gott skick.



Att bo i vår bostadsrättsförening innebär att vi inte har någon fastighetsskötare som sköter gräsklippning, ogräsplockning, målning eller lagar det som slitits ned. Allt detta sköts av oss boende i området. Därför förväntas det att alla medlemmar solidariskt deltar i dessa gemensamma aktiviteter.



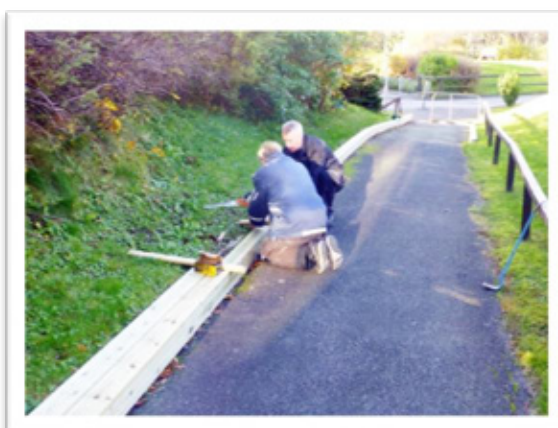
Bland annat vid dessa tillfällen finns containrar utplacerade på vårt område. I dessa får vi **endast** slänga sådant som är brännbart. (För övrigt material – se **"Regler för soprum"** i denna folder)

Det är viktigt att vi är måna om varandra och vårt fina område.

Det innebär att vi kör sakta och försiktigt i området. Vi har många barn och även husdjur i vår förening, och de är vi naturligtvis rädda om.

Vi tar även hänsyn till våra grannar och bemödar oss om att ha en god grannsämja. Det innebär bland annat att om du ska ha en fest som kommer att vara sent på kvällen, prata då med dina grannar så de blir informerade.

Generellt bör det vara lugnt i området efter klockan 22:00.



I denna folder finner du bland annat särskild information om följande:

- **Ordningsregler**
- **Regler för soprum**
- **Information angående förändringar i eller utanför bostaden**
- **Vad är en Bostadsrättsförening?**
- **Stadgar för Bostadsrättsföreningen Fänkålen**

Expeditionen på Ingefärsgatan 24 är öppen varje onsdag klockan 19:00-19:30. Där kan du bland annat hämta färg sommartid, träffa någon i styrelsen och ställa frågor om föreningen och saker som gäller din bostadsrätt.

Filter till ventilationen ska bytas **2 gånger per år**. De finns att hämta på Expeditionen.

Om du vill göra någon förändring i eller utanför din bostadsrätt, vänligen läs först informationsbladet "**Information angående förändringar i eller utanför bostaden**"

Ni som har en **Huspärm**: Titta gärna och läs i den. Den innehåller praktiska saker för dig som medlem i föreningen.



BRA ATT VETA

Försäkringar



Hemförsäkring gäller vid fullbordat inbrott. Se till att ha en gällande hemförsäkring. Föreningen har i övrigt försäkring på husen, med en självrisk som varierar från ett halvt till ett helt basbelopp.

Soprum



- Knyt ihop soppåsarna ordentligt.
- Återvinningspapper läggs i det orange kärlet.
- Stäng för papperspåsen med matavfall och släng den i det bruna kärlet för kompostering. Ej någon plast.
- Papperspåsar för matavfall finns i soprummet.
- Annat skräp får inte slängas i soprummet.
- För information om var du slänger övrigt material, se föreningens "**Regler för soprum**".

Underhåll



- Utvändig behandling av trä görs av dig som bostadsrättshavare 1 gång per år.
- Lasera fönsterbågar och dörrar.
- Olja in yttertrappor och balkong.
- Lasyr och olja finns att få från föreningens expedition på Ingefärsgatan 24.
- Rensa takrännor från löv och annat skräp.
- Det är **viktigt** att filter i ventilationen byts **2 gånger per år**. Dessa filter finns att få på expeditionen.
- Rengör också den yttre ventilen för intaget av friskluft.



Vi hoppas att du som bott i föreningen en längre eller kortare tid trivs med oss här.

Om du är nyligen inflyttad önskar vi dig varmt välkommen.

Styrelsen i Brf Fänkålen



Ordningsregler

Bostadsrättshavarnas rättigheter och skyldigheter följer av stadgarna för föreningen § 28–36 antagna 29 november 1982, senast reviderade 2018.

Av § 10 framgår att bostadsrättshavare vid lägenhetens begagnande, är skyldig att iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom fastigheten och rätta sig efter de särskilda regler som föreningen meddelar i överensstämmelse med ortens sed.

Föreningen har med hänvisning härtill bestämt följande:

1. ***Bostadsrättshavare skall på egen bekostnad till det yttre hålla den mark som disponeras i gott skick.***
Med mark skall här förstås den av bostadsrättshavare hittills nyttjade och vårdade marken. I tveksamma fall skall styrelsen kontaktas.
2. Vid anläggning och plantering i gräns skall vederbörlig hänsyn visas granne, inte endast vid markens nyttjande utan även vid val av växter, staket etc. ***Samråd skall alltid ske med berörda grannar.***
3. Medlem är skyldig att sköta snöröjning och sandning samt renhållning i carport och till dess angränsande delar.
4. Fordon skall framföras med största försiktighet inom föreningen. Motorfordon tillhöriga medlem skall i första hand uppställas i carport eller bilplats på mark som disponeras av den enskilda bostadsrätten. Besökande fordon skall uppställas på markerade gästparkeringar. Parkeringskort får endast lånas ut till gäster som för tillfället besöker bostadsrättshavare.
5. Uppställning eller blockering av lokalkörbanan är i princip förbjuden. ***Begränsning för tomgångskörning i enlighet med gällande lokal trafikstadga (1 minut).***
6. Det åligger bostadsrättshavare att ***deltaga*** i föreningens gemensamma städdagar, detta såframt föreningen inte på annat sätt lämnat skötsel av gemensamma ytor och tillgångar på utomstående entreprenad.
7. Bollspel skall ske på här för avsedda platser. Vid barns lekar är föräldrarna ansvariga för skador som kan uppstå på föreningens förvaltrade tillgångar såväl som för skador som åsamkats grannar.
8. Bostadsrättshavare som har husdjur såsom hund, katt etc., är skyldig att utöva uppsikt över dessa så att sanitär olägenhet ej uppstår för övriga medlemmar.

Tillsammans för en trivsammare boendemiljö

Styrelsen i Brf Fänkålen

Regler för soprum

1. Soprummet är **endast** avsett för boende i Brf Fänkålen och de sopor som blir i hushållet. Utomstående får inte lämna något i soprummet.
2. Hushållsavfall ska läggas i därför avsett kärl – matavfall i **brunt** kärl och hushållssopor i **grått** kärl. Inga sopor får lämnas utanför soprum eller ställas på golvet i soprummet.
3. Små kartonger ska skäras sönder i mindre bitar och läggas i de **grå** sopkärlen. Endast tidningspapper läggs i det **orange** kärlet.
4. Vi sopsorterar i föreningen, vilket innebär att sådant som inte är hushållssopor exempelvis glas, plåt, plast, stora kartongen, mm, får **inte** lämnas i soprummet. **Det lämnas på kommunens miljöstationer.** De närmaste finns vid Senapsgatan, Fänkålgatan och i Gårdsten.

Följande ska lämnas på kommunens kretsloppsparker:

(Kretsloppsparken Alelyckan är närmast)

- Färg- lack- och limrester
- Lösningsmedel till exempel thinner, lacknafta, penseltvätt, bensin, terpentin, T-sprit och aceton
- Batterier, däck
- Spillolja
- Fotokemikalier
- Lysrör, lampor
- Bekämpningsmedel, till exempel insektsspray och träskyddsmedel
- Diverse kemikalier, till exempel batterisyra, ammoniak och lut
- Kvicksilverhaltiga material, till exempel äldre febertermometrar
- Byggavfall t.ex. badkar, tvättställ, toalettstolar, skåpinredningar, garderober, gipsskivor och vitvaror som spis, kyl o frys, tvättmaskin, torktumlare, mikrovågsugn mm

Detta bidrar till att vi har ordning i vår förening och håller ner våra kostnader, och inte minst att vi bidrar till att vi överlämnar en miljö som går att leva i för våra barn och kommande generationer.

Tillsammans för en trivsammare boendemiljö

Styrelsen i Brf Fänkålen

Information angående förändringar i eller utanför bostaden

Om du vill göra någon förändring i eller utanför huset, måste en ritning och beskrivning lämnas till styrelsen för behandling innan du gör någonting.

I Bostadsrättslagen (1991:614), under rubriken *Hur bostadsrättshavaren får använda lägenheten*, 7 kapitel, 7 §, står följande:

"Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd i lägenheten utföra åtgärd som innefattar

- 1. ingrepp i en bärande konstruktion,***
- 2. ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten, eller***
- 3. annan väsentlig förändring av lägenheten."***

Det innebär att du dessutom ***inte*** får göra något av följande innan du fått ett skriftligt godkännande av styrelsen:

- Inga yttre byggnadskonstruktioner får uppföras, gäller även parabol, markiser, staket mm.
- Inga väggar får rivas. Inga häckar får tas bort.
- Inga förändringar gällande el får göras.

Om du vill göra yttre förändringar måste du först lämna in en skrivelse och ritning till styrelsen för godkännande. Sedan behöver du även grannarnas medgivande. Därefter ska du kontrollera om det behövs bygglov från kommunen. ***Detta gör du hos Stadsbyggnadskontoret, Göteborgs Stad, kundservice telefon 031-368 19 60.***

Köksfläkt får ***endast*** bytas mot en av styrelsen godkänd fläkt.
Information om fläktar finns på expeditionen.

Dessutom förbinder du dig att följa stadgarna och ordningsreglerna för Brf Fänkålen.

Undertecknad har tagit del av informationen i detta dokument och är helt och fullt införstådd med dess betydelse. Undertecknad accepterar de regler som gäller för Brf Fänkålen samt inser att avsteg från föreningens regler kan medföra praktiska och juridiska påföljder.

Angered / 20.....

Vad är en bostadsrättsförening?

Vad som gäller för en bostadsrättsförening (Brf) beträffar ägande, tillsyn och liknande vill styrelsen med denna skrivelse klargöra med hänvisning till gällande lag, Bostadsrättslagen (191:614) samt de av Brf Fänkålen antagna stadgarna.

- Kapitel 1 § 1 angående ägande.
- Kapitel 2 § 1 angående överlåtelse.
- Kapitel 7 § 7 angående förändringar.
- Kapitel 7 § 13 angående tillsyn av bostadsrättshuset.
- Samt föreningens stadgar.

Bostadsrättslagen angående:

Ägande

Kapitel 1 § 1

”En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening som har till ändamål att i föreningens hus upplåta lägenheter med bostadsrätt. En bostadsrättsförening ska vara registrerad.”

Föreningens stadgar § 1:

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

Kommentar

Bostadsrättsföreningen hyr alltså ut rätten att bo i lägenheten/huset mot att ha erlagt en överenskommen insats och årsavgift (hyra). Bostadsrättsföreningen är den juridiska person som äger och förvaltar huset (fastigheterna) och varje medlem är genom sina ekonomiska insatser (genom att du betalt insatsen) delägare i bostadsrättsföreningen. Vi har köpt rätten att bo i föreningens fastigheter. Detta innebär också att ingen näringsverksamhet får bedrivas i fastigheten.

Bostadsrättslagen angående:

Överlåtelse

Kapitel 2 § 1

”Fråga om att anta en medlem i en bostadsrättsförening avgörs av föreningens styrelse med iakttagande av de villkor för medlemskap som anges i föreningens stadgar och bestämmelserna i detta kapitel.

I stadgarna får föreskrivas att ansökan om inträde i föreningen skall göras skriftligen och att ansökningshandlingen skall vara försedd med sökandens bevittnade namnunderskrift.”

Kommentar

I föreningens stadgar har vi en något mjukare formulering men det slutgiltiga avgörandet är styrelsens uppgift och skyldighet. Men styrelsen måste iaktta de undantag som är skrivna i Bostadsrättslagen.

Beträffande nyttjandet av bostadsrätten finns det ett antal paragrafer i kapitel 7 i Bostadsrättslagen som vi ska citera och förklara eftersom dessa har missförstått.

Kapitel 7 § 7

”Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd i lägenheten utföra åtgärd som innefattar

- 1. ingrepp i en bärande konstruktion,*
- 2. ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten, eller*
- 3. annan väsentlig förändring av lägenheten.”*

Föreningens stadgar § 9:

”Bostadsrättshavaren får företa förändringar i lägenheten. Väsentlig förändring får dock företas endast efter tillstånd av styrelsen och under förutsättning att förändringen inte är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen. Förändringar skall alltid utföras på ett fackmannamässigt sätt.

Åtgärd som kräver bygglov eller bygganmälan, t ex ändring i bärande konstruktion, ändring av befintliga ledningar för bland annat avlopp, värme, gas eller vatten utgör alltid väsentlig förändring.”

Kommentar

Som framgår får man inte göra vad som helst i lägenheten/huset på egen hand. När det gäller sådana förändringar som kräver olika former av tillstånd är det ju självklart. Men även i övrigt skall styrelsens tillstånd inskaffas. Det kan till exempel gälla tillbyggnad i carporten – att ta bort eller bygga till innerväggar eller andra förändringar av väsentlig karaktär.

Styrelsen är tillsatt för att förvalta fastigheterna och måste därför hållas informerad och ge sitt godkännande.

Styrelsens inställning är att så gott som möjligt tillfredsställa önskemål och gör oftast så att en ansvarsförbindelse upprättas, där medlemmen förbinder sig att återställa lägenheten i ursprungligt skick om så krävs av exempelvis en ny bostadsrättsinnehavare.

Bostadsrättslagen angående:

Tillsyn

Kapitel 7 § 13

”Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för eller har rätt att utföra enligt 12 a §. När bostadsrättshavaren har avsagt sig bostadsrätten enligt 4 kap. 11 § eller när bostadsrätten skall tvångsförsälgas enligt 8 kap., är bostadsrättshavaren skyldig att låta lägenheten visas på lämplig tid. Föreningen skall se till att bostadsrättshavaren inte drabbas av större olägenhet än nödvändigt.

Bostadsrättshavaren är skyldig att tåla sådana inskränkningar i nyttjanderätten som föranleds av nödvändiga åtgärder för att utrota ohyra i huset eller på marken, även om hans lägenhet inte besväras av ohyra. I så fall tillämpas 5 §.

Om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten när föreningen har rätt till det, får Kronofogdemyndigheten besluta om särskild handräckning. I fråga om sådan handräckning finns bestämmelser i lagen (1990:746) om betalningsföreläggande och handräckning. Lag (2006:710).”

Kommentar

Som framgår har styrelsen rätt att tillse lägenheten/huset. Styrelsen begär till exempel tillträde vid överlåtelse då denne är skyldig att besiktiga lägenheten/huset och upprätta ett protokoll. Det gäller även vid andra tillfällen, som ventilationskontroll etc.

Styrelsen hoppas att detta ska klargöra de eventuella missuppfattningar som kan råda beträffande vad en bostadsrättsförening är.

Föreningens stadgar har samtliga medlemmar i sin **”Huspärm”** och Bostadsrättslagen finns tillgänglig på Internet för den intresserade.

STADGAR FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN FÄNKÅLEN

FIRMA, ÄNDAMÅL OCH SÄTE

1 §

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Fänkålen.

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

Styrelsen har sitt säte i Göteborg kommun

MEDLEMSKAP OCH ÖVERLÅTELSE AV BOSTADSRÄTT

2 §

När en bostadsrätt överlåtits eller övergått till ny innehavare får denne utöva bostadsrätten och flytta in i lägenheten endast om han har antagits till medlem i föreningen. Förvärvaren skall ansöka om medlemskap i föreningen på sätt styrelsen bestämmer. Styrelsen är skyldig att snarast, normalt dock inom tre veckor från det att ansökan om medlemskap kom in till föreningen, pröva frågan om medlemskap. Som underlag för prövningen har föreningen rätt att ta en kreditupplysning avseende sökanden.

3 §

Medlemskap i föreningen kan beviljas fysisk person som övertar bostadsrätt i föreningens hus. 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. Den som har förvärvat en andel i bostadsrätt får vägras medlemskap i föreningen om inte bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar, registrerade partner eller sådana sambor på vilka lagarna om sambors gemensamma hem skall tillämpas.

Medlemskap får inte vägras på grund av ras, hudfärg, nationalitet eller etniskt ursprung, religion, övertygelse eller sexuell läggning.

En överlåtelse är ogiltig om den som en bostadsrätt överlåtits eller övergått till inte antas till medlem i föreningen.

INSATS OCH AVGIFTER MM

4 §

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

Föreningens kostnader finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal. Beslut om ändring av grund för andelstalsberäkning skall fattas av föreningsstämma.

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

Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

Avgifterna skall betalas på det sätt styrelsen bestämmer. Om inte avgifterna betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker samt påminnelseavgift enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader mm.

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

5 §

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick. Detta gäller även mark, förråd, garage eller annat lägenhetskompiment, som ingår i upplåtelsen.

Bostadsrättshavaren svarar sålunda för underhåll och reparationer av bland annat

- ledningar för avlopp, värme, gas, el och vatten – till de delar dessa befinner sig inne i lägenheten och inte tjänar fler än en lägenhet
- till ytterdörr hörande handtag, ringklocka, brevinkast och lås inklusive nycklar; bostadsrättshavare svarar även för all målning förutom målning av ytterdörrens yttersida
- icke bärande innerväggar samt ytbeläggning på rummens alla väggar, golv och tak jämte underliggande ytbehandling, som krävs för att anbringa ytbeläggningen på ett fackmannamässigt sätt
- lister, foder och stuckaturer
- innerdörrar, säkerhetsgrindar
- elradiatorer; ifråga om vattenfyllda radiatorer svarar bostadsrättshavaren endast för målning
- elektrisk golvvärme, som bostadsrättshavaren försett lägenheten med
- eldstäder, dock ej tillhörande rökgångar
- varmvattenberedare
- ventiler till ventilationskanaler
- säkringsskåp och därifrån utgående elledningar i lägenheten, brytare, eluttag och fasta armaturer
- brandvarnare

- fönster- och dörrglas och till fönster och dörr hörande beslag och handtag samt all målning förutom utvändig målning; motsvarade gäller för balkong- eller altandörr

I badrum, duschrum eller annat våtrum samt i WC svarar bostadsrättshavaren därutöver bland annat även för

- till vägg eller golv hörande fuktisolerande skikt
- inredning, belysningsarmaturer
- vitvaror, sanitetsporslin
- golvbrunn inklusive klämring
- rensning av golvbrunn
- tvättmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- kranar och avstängningsventiler
- ventilationsfläkt
- elektrisk handdukstork

I kök eller motsvarande utrymme svarar bostadsrättshavaren för all inredning och utrustning såsom bland annat

- vitvaror
- köksfläkt, ventilationsdon
- disk- och tvättmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- kranar och avstängningsventiler.

Bostadsrättshavaren svarar inte för reparationer av ledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet och vatten, om föreningen har försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänar fler än en lägenhet. Detsamma gäller för ventilationskanaler.

För reparationer på grund av brand- eller vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast i begränsad omfattning i enlighet med bestämmelserna i bostadsrättslagen.

Bostadsrättshavaren är skyldig att till föreningen anmäla fel och brister i sådan lägenhetsutrustning som föreningen svarar för enligt föregående stycke.

Om lägenheten är utrustad med balkong, altan eller uteplats svarar bostadsrättshavaren endast för renhållning och snöskottning. Om lägenheten är utrustad med takterrass skall bostadsrättshavaren även se till att avrinning för dagvatten inte hindras.

Hör till lägenheten förråd, garage eller annat lägenhetskomplement skall bostadsrättshavaren iaktta ordning, sundhet och gott skick i fråga om sådant utrymme.

6 §

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 bostadsrättshavarens bekostnad.

7 §

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

8 §

Föreningsstämma kan i samband med gemensam underhållsåtgärd i fastigheten besluta om reparation och byte av inredning och utrustning avseende de delar av lägenheten som medlemmen svarar för.

9 §

Bostadsrättshavaren får företa förändringar i lägenheten. Väsentlig förändring får dock företas endast efter tillstånd av styrelsen och under förutsättning att förändringen inte är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen. Förändringar skall alltid utföras på ett fackmannamässigt sätt.

Åtgärd som kräver bygglov eller bygganmälan, t ex ändring i bärande konstruktion, ändring av befintliga ledningar för bland annat avlopp, värme, gas eller vatten utgör alltid väsentlig förändring.

10 §

Bostadsrättshavaren är skyldig att när han använder lägenheten och andra delar av fastigheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom fastigheten och 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 eller av någon annan som han inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans räkning.

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

11 §

Företrädare för föreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för eller har rätt att utföra enligt 6 §. När bostadsrätten skall tvångsförsäljas är bostadsrättshavaren skyldig att låta visa lägenheten på lämplig tid.

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

12 §

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande om styrelsen ger sitt samtycke.

Bostadsrättshavare skall skriftligen hos styrelsen ansöka om samtycke till upplåtelsen. I ansökan skall anges skälet till upplåtelsen, under vilken tid den skall pågå samt till vem lägenheten skall upplåtas.

Bostadsrättshavare får inte inrymma utomstående personer i lägenheten, om det kan medföra men för föreningen eller annan medlem.

13 §

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

14 §

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt kan i enlighet med bostadsrättslagens bestämmelser förverkas bland annat om

- bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift
- lägenheten utan samtycke upplåts i andra hand
- bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för förening eller annan medlem
- lägenheten används för annat ändamål än det avsedda
- 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 fastigheten
- bostadsrättshavaren inte iakttar sundhet, ordning och gott skick inom fastigheten eller rättar sig efter de särskilda ordningsregler som föreningen meddelar
- bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten och han inte kan visa giltig ursäkt för detta
- bostadsrättshavaren inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs
- 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.

15 §

Bostadsrättslagen innehåller bestämmelser om att föreningen i vissa fall skall anmoda bostadsrättshavaren att vidta rättelse innan föreningen har rätt att säga upp bostadsrätten. Sker rättelse kan bostadsrättshavaren inte skiljas från lägenheten.

16 §

Om föreningen säger upp bostadsrättshavaren till avflyttning har föreningen rätt till ersättning för skada.

17 §

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning skall bostadsrätten tvångsförsälgas. Försäljningen får dock anstå till dess att sådana brister som bostadsrättshavaren svarar för blivit åtgärdade.

STYRELSEN

18 §

Styrelsen består av minst tre och högst sju ledamöter med högst tre suppleanter.

Styrelseledamöter och suppleanter väljs av föreningsstämman för högst två år.

Till styrelseledamot och suppleant kan förutom medlem väljas även make, registrerad partner eller sambo till medlem samt närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen och är bosatt i föreningens hus.

Styrelsen utser inom sig ordförande och andra funktionärer. Föreningens firma tecknas – förutom av styrelsen – av två styrelseledamöter i förening.

19 §

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

20 §

Styrelsen är beslutförför när antalet närvarande ledamöter vid sammanträdet överstiger hälften av samtliga ledamöter. Som styrelsens beslut gäller den mening för vilken mer än hälften av de närvarande röstat eller vid lika röstetal den mening som ordföranden biträder. För giltigt beslut erfordras enhällighet när för beslutförhet minsta antalet ledamöter är närvarande.

21 §

Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt och inte heller riva eller företa väsentliga till- eller ombyggnadsåtgärder av sådan egendom.

22 §

Styrelsen skall i enlighet med bostadsrättslagens bestämmelser föra medlems- och lägenhetsförteckning. Styrelsen har rätt att behandla i förteckningarna ingående personuppgifter på sätt som avses i personuppgiftslagen.

Bostadsrättshavare har rätt att på begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen avseende sin bostadsrättslägenhet.

RÄKENSKAPER OCH REVISION

23 §

Föreningens räkenskapsår omfattar kalenderår. Senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma skall styrelsen till revisorerna avlämna handlingar i enlighet med årsredovisningslagens allmänna bestämmelser om årsredovisningens delar.

24 §

Föreningsstämman skall välja minst en och högst två revisorer med högst två suppleanter. Revisorer och revisorssuppleanter väljs för tiden från ordinarie föreningsstämman fram till nästa ordinarie föreningsstämman. Av revisorerna – vilka inte behöver vara medlemmar i föreningen – skall minst en vara auktoriserad eller godkänd.

25 §

Revisorerna skall avge revisionsberättelse till styrelsen senast två veckor före föreningsstämman.

26 §

Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över av revisorerna gjorda anmärkningar skall hållas tillgängliga för medlemmarna minst en vecka före föreningsstämman.

FÖRENINGSTÄMMA

27 §

Ordinarie föreningsstämman skall hållas årligen tidigast den 1 mars och senast före juni månads utgång.

28 §

Medlem som önskar anmäla ärenden till stämman skall anmäla detta senast den 1 februari eller inom den senare tidpunkt styrelsen bestämmer.

29 §

Extra föreningsstämman 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.

30 §

På ordinarie föreningsstämman skall förekomma:

1. Öppnande
2. Godkännande av dagordningen
3. Val av stämмоordförande
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
5. Val av två justeringsmän tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisorns berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Beslut om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår

14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisorer och revisorssuppleant
16. Val av valberedning
17. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
18. Avslutande

31 §

Kallelse till föreningsstämma skall innehålla uppgift om vilka ärenden som skall behandlas på stämman. Kallelse skall utfärdas personligt till samtliga medlemmar genom utdelning eller genom postbefordran senast två veckor före ordinarie och två veckor före extra föreningsstämma, dock tidigast sex veckor före stämman.

32 §

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar bostadsrätt gemensamt har de dock tillsammans endast en röst. Rösträtt har endast den medlem som fullgjort sina åtaganden mot föreningen enligt dessa stadgar eller enligt lag.

33 §

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Endast annan medlem, make, registrerad partner, sambo eller närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen får vara ombud. Ombudet får inte företräda mer än en medlem.

Ombudet skall förete en skriftlig, dagtecknad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet. Fullmakten skall uppvisas i original.

Medlem får på föreningsstämma medföra högst ett biträde. Endast medlemmens make, registrerad partner, sambo, annan närstående eller annan medlem får vara biträde.

Avhålls föreningsstämma före det att föreningen förvärvat och tillträtt fastighet kan även närstående som inte sammanbor med medlemmen vara ombud. Ombudet får vid sådan föreningsstämma företräda ett obegränsat antal medlemmar.

Som närstående till medlemmen enligt föregående stycke anses även den som är syskon eller släkting i rätt upp- eller nedstigande led till medlemmen eller är besvägrad med honom eller henne i rätt upp- eller nedstigande led eller så att den ene är gift med den andres syskon.

34 §

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 flest röster. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottning om inte annat beslutas av stämman innan valet förrättas.

För vissa beslut erfordras särskild majoritet enligt bestämmelser i bostadsrättslagen.

35 §

Vid ordinarie föreningsstämma utses valberedning för tiden intill dess nästa ordinarie föreningsstämma hållits.

36 §

Protokoll från föreningsstämman skall hållas tillgängligt för medlemmarna senast tre veckor efter stämman.

MEDDELANDEN TILL MEDLEMMARNA

37 §

Meddelanden delges genom anslag i föreningens fastighet eller genom utdelning.

FONDER

38 §

Inom föreningen skall bildas fond för yttre underhåll.

Till fonden skall årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0,3% av fastighetens taxeringsvärde.

Om föreningen har upprättat underhållsplan skall avsättning till fonden göras enligt planen.

VINST

39 §

Om föreningsstämman beslutar att uppkommen vinst skall delas ut skall vinsten fördelas mellan medlemmarna i förhållande till lägenheternas årsavgifter för det senaste räkenskapsåret.

UPPLÖSNING, LIKVIDATION MM

40 §

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

ÖVRIGT

41 §

För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar samt övrig lagstiftning.

Ovanstående stadgar har antagits vid ordinarie föreningsstämma den 17 maj 2018 samt vid extra föreningsstämma den 25 oktober 2018.

Några historiska bilder som visar hur det såg ut när våra hus i föreningen byggdes 1982.



