

ÖSTERTULLSNYTT

Styrelsen har sedan förra utgåvan av Östertullsnytt hunnit avverka ett stort antal ärenden. Några av de viktigaste sammanfattar vi här som information till er. Alla är välkomna att kontakta styrelsen om det är något ni undrar över i föreningen. Felanmälan ska som vanligt gå till Riflex.

Stämman genomförd

Föreningens årsstämma genomfördes den 23 april. Representanter för 39 lägenheter deltog. Protokollet har delats ut till samtliga lägenhetsinnehavare. En ny styrelse är också vald, och en förteckning med telefonnummer bifogas (det är samma lapp som är anslagen i trapphusen).

Efter en motion har också tvättiderna på helgmorgnar ändrats av stämman från 06–10 till 08–10. Denna ändring kommer att införas fr.o.m. juli månad.

Nödöppning av ytterdörr och lägenhetsdörr

På stämman frågade en medlem hur ambulanspersonal tar sig in på nätterna när kodlåset är inaktiverat. Styrelsen har undersökt saken och fått besked att rutiner finns för detta. Ambulanspersonalen kan i alla lägen kontakta SOS Alarm som har förteckning över grannar att ringa till. SOS kan också tillkalla jouröppning eller låssmed.

Föreningen har avtal med Swesafes nyckeljour, telefon 018-56 90 00. Dit kan lägenhetsinnehavare ringa vid utelåsning. Var beredd att legitimera dig och tänk på att du får stå för kostnaden själv. Numret finns anslaget i trapphusen.

Styrelsens åsikt är att SOS Alarms rutiner är tillräckliga och inga förändringar från föreningens sida är aktuella.

Fasadrenoveringen fortsätter

Fasadrenoveringen fortsätter nu med etapp två längs Salabacksgatan. Entreprenör är i denna etapp, liksom den förra, VBE. Styrelsen har påtalat en rad brister i utförandet på den förra etappen och har fört förhandlingar med VBE om den nuvarande etappen. Styrelsen har efter dessa förhandlingar fortsatt förtroende för VBE och följer kontinuerligt upp arbetet.

Medlemmar som vill påtala brister i utförandet på den tidigare etappen, Salabacksgatan 3 och 11, är välkomna att höra av sig till styrelsen.

Styrelsen ser nu över banklån för kommande etapper.

Markiser

Många medlemmar frågar vad som gäller angående markiser. Eftersom markiser monteras på utsidan av fastigheterna är det en åtgärd som inte får utföras av enskilda medlemmar. Medlemmar får bara utföra åtgärder på insidan av den egna lägenheten. Mer detaljerade bestämmelser kring underhåll av lägenheter och fastigheter finns i stadgarna och trivselreglerna.

Styrelsen inser däremot att många medlemmar har behov av markiser under soliga dagar och kommer därför att utse en leverantör som medlemmar kan anlita för att få en markis monterad. Markisernas utförande kommer att bestämmas av styrelsen för att få ett enhetligt utseende i föreningen. Att få en markis monterad kommer inte att vara möjligt för de hus som ännu inte genomgått fasadrenovering.

Montering av markis på annan plats än balkongen kommer inte att tillåtas.

Lokalen på Årstagatan 6

Renoveringen av den tidigare pizzerian på Årstagatan 6 fortsätter. Resultatet ser mycket lovande ut. Styrelsen följer upp arbetet vid

varje styrelsemöte och alla större arbeten upphandlas med offert från minst två leverantörer.

E-postlista

Under vintern har två händelser inträffat, ett bredbandsbortfall och ett varmvattenbortfall, som har fått styrelsen att fundera på ett sätt att snabbt kunna sprida information till medlemmarna. Styrelsen har därför startat en e-postlista som alla kan anmäla sig till. Listan kommer att användas för information från föreningen, både vanlig och brådskande. Trafikmängden kommer troligen att vara likartad med den vi har idag genom anslag i trapphusen. Ingen ska alltså behöva avstå för att det kommer för många mail. Styrelsen uppmanar alla medlemmar med tillgång till e-post att anmäla sig. Observera att all nödvändig information även fortsättningsvis kommer att spridas genom anslag i trapphus och utdelning i postfacken.

För anmälan, gå till www.brfostertull.se.

Markarbeten

Den varma säsongen har kommit, och med den startar utomhusarbetena i föreningen.

Asfalten vid Årstagatan 5 har varit i bedrövligt skick under en längre tid och kommer nu att åtgärdas. Den ena nedfarten till varmgaragen kommer att förses med L-stöd i betong för att hindra att jord spolats ner på nedfarten. Den andra nedfarten har detta sedan tidigare.

Kallgaragen vid Årstagatan 5 och 7 har fått nya portar och ny el. Styrelsen undersöker alternativ för att fräscha upp även fasaderna på garagen.

Trivselregler

Styrelsen har nyligen fastställt föreningens trivselregler i en ny utgåva och dessa bifogas. Trivselreglerna finns också publicerade på föreningens hemsida.

Trivselreglerna reglerar många förhållanden inom föreningen och är viktig läsning för alla medlemmar.

Stadgar

Det är viktigt att alla medlemmar har tillgång till föreningens stadgar eftersom de reglerar många grundläggande ansvarsfrågor. Därför bifogas stadgarna denna utgåva av Östertullsnytt. Stadgarna finns också publicerade på föreningens hemsida.

Stadgarna reglerar grundläggande rättigheter och skyldigheter inom föreningen och är viktig läsning för alla medlemmar.

Allmänt i föreningen

Styrelsen vill också, som vanligt, ta tillfället i akt att påminna om några av de rutiner som gäller i föreningen.

Vid felanmälan, ring i första hand numret till Reflex som finns anslaget i trapphuset. På så vis hamnar ärendet i Reflex ärendehanteringssystem vilket gör att ärendet inte tappas bort. Genom ärendehanteringssystemet kan dessutom resurserna fördelas effektivt mellan Reflex olika uppdragsgivare vilket förhoppningsvis minskar föreningens kostnader i slutänden.

Vid frågor som rör hur föreningen fungerar rekommenderas e-post till styrelsen@brfostertull.se. Där kan du också med fördel lämna förslag och synpunkter. Naturligtvis kan du höra av dig via brev eller telefon, men e-post är nästan alltid det effektivaste sättet för styrelsen att besvara medlemmars frågor.

Föreningens hemsida, www.brfostertull.se, uppdateras kontinuerligt. Titta gärna där först om det är något du undrar.

Med varma hälsningar
Styrelsen

BRF ÖSTERTULL

Felanmälan

Föreningens tekniska förvaltning sköts av Riflex Fastighetsförvaltning AB. Felanmälan görs till dem, telefonnummer finns anslaget i varje trapphus. Dessutom kan felanmälan göras på vicevärdsexpeditionen, antingen när vicevärden är där eller i föreningens brevlåda.

Vid *akuta* ärenden då Riflex felanmälan är stängd finns Riflex jour. Telefonnummer finns anslaget i varje trapphus.

Kabelteve

Vid fel på kabeltevenätet, kontakta Com Hems kundtjänst, telefon 0771-55 00 00 eller www.comhem.se.

Bredband

Vid fel på föreningens bredband, kontrollera först din egen utrustning och kontakta sedan Uppsala Stadsnåts support, telefon 018-495 01 40. Kvarstår felet kan felanmälan göras till föreningens vicevärd.

Vid fel på Com Hems bredband, kontakta Com Hems kundtjänst, telefon 0771-55 00 00 eller www.comhem.se.

Låsöppning

Vid utelåsning kan du få hjälp dygnet runt av Swesafes nyckeljour, telefon 018-56 90 00. Kostnaden för uttryckning får du själv stå för.

Vicevärd

Vicevärdsfunktionen, fastighetskötsel och lokalvård sköts av Riflex. Vicevärd är Lars-Erik Hedenskog (Lasse). Lasse finns på plats på expeditionen i källaren på Salabacksgatan 5 C tisdagar och torsdagar kl. 8:30–9:30, telefon 018-25 65 26.

Kontakt med föreningen

Skrivelser kan skickas till styrelsen@brfostertull.se eller lämnas i föreningen brevlåda, Salabacksgatan 5 C. Föreningens hemsida finns på www.brfostertull.se.

Namn	Befattning	Adress	Telefon
Vivi-Anne Almgren	Styrelseledamot	Salabacksgatan 11 B	0709-14 59 51
Jan Andersson	Styrelseledamot	Årstagatan 12 C	24 70 38
Jan-Erik Ekman	Styrelseledamot	Lästmakargatan 4 A	42 96 14
Per Preinitz	Styrelseledamot	Lästmakargatan 12 A	24 05 51
Björn Wetterbom	Styrelseledamot	Lästmakargatan 1 C	25 15 40
Hannele Alatalo	Styrelsesuppleant	Salabacksgatan 3 C	0739-29 79 82
Cecilia Carlqvist	Styrelsesuppleant	Lästmakargatan 8 B	14 25 26
Max Colliander	Styrelsesuppleant	Årstagatan 12 A	0768-48 54 06
Ola Larsson	Styrelsesuppleant	Lästmakargatan 8 B	14 25 26
Emelie Halling	Valberedningsledamot	Lästmakargatan 12 A	0736-37 12 74
Henrik Berg	Valberedningsledamot	Lästmakargatan 1 B	50 43 70
KPMG Bohlin AB	Revisor	Bangårdsgatan 13	56 17 00

BRF ÖSTERTULL TRIVSELREGLER

Allmänt

Utöver dessa regler gäller föreningens stadgar.

Dessa regler har beslutats av föreningsstämman den 4 maj 2006 för att gälla med omgående verkan. Reglerna uppdateras av styrelsen vid behov. Uppdatering har skett i augusti 2007 och maj 2009.

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. Det innebär att styrelsen har ansvaret för att det är ordning och reda både i och utanför husen. Alla är skyldiga att rätta sig efter reglerna. 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

Reglerna gäller alla som vistas i din lägenhet, t.ex. familjemedlemmar, gäster, inneboende, andrahandshyresgäster och hantverkare. Det är alltid lägenhetsinnehavaren som ansvarar för ordningen och står till svars för alla störningar. Reglerna gäller också för föreningens lokalhyresgäster.

Vad händer om reglerna inte följs

Om reglerna inte följs kan styrelsen i allvarigare fall ifrågasätta om du ska få bo kvar. Det innebär i slutänden att du sägs upp till avflyttning och din lägenhet säljs på exekutiv auktion.

Om du har frågor

Har du funderingar över något som tas upp i dessa regler är du alltid välkommen att kontakta styrelsen.

Regler

Om säkerhet

Kontrollera att ytterporten i huset går i lås efter passage. Släpp inte in någon okänd person. Lämna inte källardörrar olåsta.

Din lägenhet är utrustad med brandvarnare. Lägenhetsinnehavaren ansvarar för själv för skötsel av brandvarnaren och batteribyten. Brandvarnaren är föreningens egendom och ska lämnas kvar vid avflyttning.

Meddela gärna någon granne om du är bortrest under en längre tid.

Om gemensamma kostnader

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

1. vara sparsam med vatten. Kostnader för vatten betalas av alla bostadsrättshavare gemensamt. Droppande kranar orsakar onödiga kostnader och föreningen står därför för byte av kranpackningar när vatten står och droppar. Föreningen bekostar även åtgärder på rinnande toaletter.
2. följa instruktionerna för avfallshantering. Hanteringen av felaktigt hanterade sopor betalas av alla föreningens medlemmar gemensamt.
3. inte felaktigt lämna föremål i allmänna utrymmen. Bortforsling av sådana föremål kostar pengar.

Underhållsansvar

Ansvar för underhåll av föreningens egendom delas mellan föreningen och lägenhetsinnehavarna. Generellt ansvarar lägenhetsinnehavarna för lägenheternas insidor och föreningen för allt annat. Detaljerade bestämmelser finns i stadgarna. Det delade underhållsansvaret innebär att du som lägenhetsinnehavare inte får vidta åtgärder som påverkar fastighetens yttre på ett permanent sätt. Det är t.ex. inte tillåtet att

1. glasa in balkongen
2. sätta upp parabolantenn eller annan utomhusantenn på fasad eller balkongräcke
3. skruva i fasaden för uppsättning av amplar, flaggvimplar och liknande
4. sätta upp markiser.

Vid minsta tveksamhet, kontrollera alltid med styrelsen innan du vidtar någon åtgärd.

Mindre förändringar får göras i lägenheten. Du får t.ex. lägga nya golv, sätta upp nya skåp eller byta ut vitvaror i köket. Endast så kallade kolfilterfläktar får monteras i köket och inga fläktar får kopplas till ventilationen i något rum. Mer omfattande förändringar kräver styrelsens tillstånd, t.ex. om du vill ta ner en vägg eller 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 när du utför bullerstörande arbeten i lägenheten. Dessa bör i första hand utföras under dagtid.

Balkonger

Balkonger får inte användas för

1. permanent förvaring av föremål som inte hör till normal balkongmöblering. Anledningen är att föremål på balkongen samlar skräp och fukt, vilket i längden leder till skador på balkongplattan. Dessutom ska balkongen se prydlig ut.
2. skakning av mattor, sängkläder m.m. Anledningen är att damm virvlar runt till intilliggande balkonger.
3. grillning över öppen låga. Anledningen är brandrisken och att röken stör intilliggande lägenheter.

Grillning med elektrisk grill är tillåtet. Placera blomlådor innanför balkongräcket.

Tvättstuga

Bokningsschema och särskilda ordningsregler finns anslagna i alla tvättstugor.

Förvaring

Cyklar ska förvaras i cykelrummen eller i cykelställen. Mopeder får inte förvaras i cykelrummen utan ska förvaras i cykelställen utomhus. Rullatorer ska, om de lämnas i trapphusen, placeras så att framkomligheten inte störs. Barnvagnar får inte placeras i trapphusen, utan ska placeras i barnvagnsförråden. Kompletta förteckning över barnvagnsförråden finns hos vicevärden. Det är viktigt att efterfölja reglerna om barnvagnar då dessa tillkommit efter rekommendation från brandförsvaret.

Cykelrum och barnvagnsförråd får användas för säsongsbetonad förvaring, t.ex. pulkor på vintern och trehjulingar på sommaren. När säsongen är över ska förvaring ske i lägenhetens förråd. All annan förvaring ska ske i lägenhetens förråd. Det gäller även cyklar, barnvagnar och rullatorer som inte används.

Föremål som förvaras i strid med dessa regler kan komma att kastas utan förvaring. I förekommande fall kommer föreningen att ta betalt för utfört arbete.

Utomhus

Samla ihop leksaker, cyklar och liknande efter användning. Kvarlämnade föremål stör vid underhåll av gårdarna och kan vid gräsklippning splittras i vassa fragment.

Gården får användas för privata arrangemang. Glöm inte att i förväg informera grannarna. De trädgårdsmöbler som föreningen placerar ut ska återplaceras om de flyttas.

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

Matning av fåglar är inte tillåten inom föreningen på grund av att matrester riskerar att locka till sig råttor eller andra skadedjur.

Husdjur ska hållas under uppsikt. Plocka upp djurets spillning. Föreningen kan komma att vidta åtgärder mot lösspringande djur.

Avfallshantering

Följ anvisningarna i soprummet och lämna endast hushållsavfall där. Föreningen anordnar regelbunden hämtning av papper och brännbara grovsopor. Övrigt avfall ska hanteras enligt kommunens föreskrifter.

Störningar

För att alla ska trivas är det viktigt att man inte störs av omkringboende. Alla boende är skyldiga att visa hänsyn. Lagen ser strängt på störningar. Skyldigheten gäller i lägenheten men också i gemensamma utrymmen.

Reglerna gäller dygnet runt alla dagar i veckan, men är extra angelägna att följa från klockan 22 på kvällen till klockan 7 på morgonen då låg ljudnivå ska råda. Man bör därför undvika att köra tvätt- och diskmaskiner under denna tid. Har du fest så informera gärna grannarna i god tid innan, även vid fest gäller ovan nämnda tidsramar för ljudnivåer.

Rökning

Det råder rökförbud i alla föreningens allmänna utrymmen. Tänk på dina grannar vid rökning på balkongen.

Andrahandsuthyrning

Uthyrning i andra hand kräver styrelsens samtycke. Föreningens generella policy är att andrahandsuthyrning tillåts sex månader i taget under max ett år. Begäran om samtycke ska vara skriftlig och innehålla skälet för begäran, tidsperiod och vem som ska hyra lägenheten.

Andrahandsuthyrning för längre tid än ett år kan tillåtas. Föreningen följer den praxis som utarbetats av hyresnämnden, vilket i skrivande stund innebär att godtagbara skäl är (enligt www.hyresnamnden.se): "om förstahandshyresgästen på grund av ålder, sjukdom, tillfälligt arbete eller studier på annan ort, längre utlandsvistelse, särskilda familjeförhållanden – som när hyresgästen ska inleda ett samboförhållande eller andra liknande situationer – har beaktansvärda skäl för att hyra ut eller på annat sätt upplåta lägenheten i andra hand". Om uthyrningen ska pågå längre tid än två år ska hyresgästen avstå från besittningsskyddet. Besittningsskyddet för andrahandshyresgäst avtalas bort genom ansökan till hyresnämnden, som har särskild blankett för detta.

Om du tänker flytta

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

Vid utflyttning ska styrelsen eller person utsedd av styrelsen ges möjlighet till besiktning av lägenheten.

Lämna gärna kvar detta dokument till den som övertar din lägenhet.

BRF ÖSTERTULL STADGAR

Firma, ändamål och säte

1 §

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Östertull.

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 Uppsala.

Medlemskap och överlåtelse av bostadsrätt

2 §

När en bostadsrätt överlåts till en ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten och flytta in i lägenheten endast om han har antagits till medlem i föreningen. Förvärvare av bostadsrätt skall ansöka om medlemskap i bostadsrättsföreningen på sätt styrelsen bestämmer.

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 eller sådana sambor på vilka lagen om sambors gemensamma hem skall tillämpas.

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

Insats och avgifter m.m.

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 grundavgift.

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 basbelopp som gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap respektive tidpunkten för underrättelse om pantsättning.

Överlåtelseavgiften 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 m.m.

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

5 §

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick och svara för lägenhetens samtliga funktioner. Bostadsrättshavaren svarar för det löpande och periodiska underhållet utom vad avser reparation av stamledningar för avlopp, värme, gas, el och vatten som föreningen försett lägenheten med.

Bostadsrättshavarens ansvar för lägenhetens underhåll omfattar sålunda bland annat

1. egna installationer
2. rummets väggar, tak och golv med underliggande fuktisolerande skikt
3. inredning och utrustning i kök, badrum och övriga rum och utrymmen tillhörande lägenheten
4. ledningar och övriga installationer för avlopp, värme, gas, el och vatten till de delar dessa inte är stamledningar
5. golvbrunnar, svagströmsanläggningar, målning av vattenfyllda radiatorer och stamledningar, elledningar från lägenhetens undercentral och till elsystemet hörande utrustning inklusive undercentral, ventilationsanordningar, eldstäder med tillhörande rökgångar, dörrar, glas och bågar i fönster, dock ej målning av yttersidorna av dörrar och fönster.

Bostadsrättslagen innehåller bestämmelser om begränsningar i bostadsrättshavarens ansvar för reparationer i anledning av vattenlednings- eller brandskada.

6 §

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

7 §

Bostadsrättshavaren får företa förändringar i lägenheten. Väsentlig förändring får dock företas endast efter tillstånd av styrelsen och under förutsättning att förändringen inte medför men för föreningen eller annan medlem.

8 §

Bostadsrättshavaren är skyldig att när han använder lägenheten och andra delar av fastigheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och 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 iaktas 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.

9 §

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. När bostadsrätten skall säljas genom tvångsförsäljning, 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.

10 §

En bostadsrättshavare får upplåta hela sin lägenhet i andra hand om styrelsen ger sitt samtycke.

Bostadsrättshavare som önskar upplåta sin lägenhet i andra hand skall på sätt styrelsen bestämmer ansöka om samtycke till upplåtelsen.

11 §

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

12 §

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

1. bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift
2. lägenheten utan samtycke upplåts i andra hand
3. bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för förening eller medlem
4. lägenheten används för annat ändamål än det avsedda
5. 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
6. bostadsrättshavaren inte iakttar sundhet, ordning och skick inom fastigheten eller rättar sig efter de särskilda ordningsregler som föreningen meddelar
7. bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten och han inte kan visa giltig ursäkt för detta
8. bostadsrättshavaren inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs
9. 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.

13 §

Bostadsrättslagen innehåller bestämmelser om att bostadsrättsföreningen 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.

14 §

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

15 §

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

Styrelsen

16 §

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

Styrelseledamöter och suppleanter väljs av föreningsstämman för högst två år.

Till styrelseledamot och suppleant kan förutom medlem väljas även make eller sambo till medlem samt närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen.

Valbar är endast medlem i föreningen, undantaget dock att högst en icke medlem som inte tillhör gruppen i stycket ovan kan väljas till styrelsen.

Styrelsen utser inom sig ordförande och andra funktionärer. Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen i sin helhet, av två ledamöter i förening.

17 §

Vid styrelsens sammanträden skall det föras protokoll, som justeras av ordföranden och den ytterligare ledamot som styrelsen utser.

18 §

Styrelsen är beslutför 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 biträds av ordföranden. För giltigt beslut när för beslutförhet minsta antalet ledamöter är närvarande erfordras enhällighet.

19 §

Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt och inte heller riva eller företa väsentlig till- eller ombyggnadsåtgärd på sådan egendom.

20 §

Styrelsen skall i enlighet med bostadsrättslagens bestämmelser föra medlems- och lägenhetsförteckning. Bostadsrättshavare har rätt att på begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen avseende sin bostadsrättslägenhet.

Räkenskaper och revision

21 §

Föreningens räkenskapsår omfattar kalenderår. Senast en månad före ordinarie föreningsstämman skall styrelsen till revisorerna avlämna förvaltningsberättelse, resultaträkning och balansräkning.

22 §

Revisorerna skall vara minst en och högst två med minst en och högst två suppleanter. Revisorer och revisorssuppleanter väljs på föreningsstämma för tiden från ordinarie föreningsstämma fram till nästa ordinarie föreningsstämma. Av revisorerna, vilka inte behöver vara medlemmar, skall minst en vara auktoriserad.

23 §

Revisorerna skall avge revisionsberättelse senast två veckor innan föreningsstämman.

24 §

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

Föreningsstämma

25 §

Ordinarie föreningsstämma skall hållas årligen tidigast 1 mars och senast före maj månads utgång.

26 §

Medlem som önskar lämna förslag till stämma skall anmäla detta senast 31 januari eller inom den senare tidpunkt styrelsen kan komma att bestämma.

27 §

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.

28 §

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma

1. Öppnande
2. Godkännande av dagordningen
3. Val av stämмоordförande
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokoll förare
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 revisorsuppleant
16. Val av valberedning
17. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
18. Avslutande

29 §

Kallelse till föreningsstämma skall innehålla uppgift om vilka ärenden som skall behandlas på stämman. Kallelse skall utfärdas genom utdelning senast två veckor före ordinarie och en vecka före extra föreningsstämma, dock tidigast fyra veckor före stämman.

30 §

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.

31 §

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Endast annan medlem, make, sambo eller närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen får vara ombud. Ombud får inte företräda mer än en medlem. Ombudet skall förete en skriftlig, dagtecknad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet.

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

32 §

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.

33 §

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

34 §

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

Meddelanden till medlemmarna

35 §

Meddelanden delges medlemmarna genom utdelning i medlemmarnas brevlådor.

Fonder

36 §

Inom föreningen skall bildas följande fond:

1. fond för yttre underhåll.

Till fond för yttre underhåll skall årligen avsättas ett belopp till tryggnad av ett bibehållet värde av föreningens fastigheter. Denna avsättning skall vara av sådan storlek att det med fog kan antas att nyss nämnda mål kommer att uppnås.

Upplösning, likvidation m.m.

37 §

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

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

Övrigt

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

Ovanstående stadgar har antagits vid föreningsstämma den 4 maj 2005 och 4 maj 2006.