

2023-09-26



BRF
MALMROSTEN

REGLER OCH MÖJLIGHETER

Välkommen till Malmrosten

Kontakt Vice värd Maria Forsberg 0703685201

Mia31265@gmail.com

1. ATT BO OCH ÄGA BOSTADSRÄTT
2. MILJÖHUS
3. TVÄTTSTUGA
4. CYKELFÖRRÅD
5. Övernattningsrum
6. Allaktivitetslokal med träningsutrustning.
7. YTTERDÖRRAR
8. KÄLLAR OCH VINDSFÖRRÅD
9. PANTSÄTTNING
10. GARAGE
11. PARKERINGSPLATS
12. GÄSTPARKERING
13. SNÖRÖJNING
14. REGLER FÖR OMBYGGNAD-RUST
15. Utrustning och verktyg att låna
16. ÅRSSTÄMMA
17. STYRELSE
18. STADGAR

1 ATT BO OCH ÄGA BOSTADSRÄTT

Alla som innehar lägenheter i BRF Malmrosten är också medlemmar i samma förening.

Att vara medlem innebär att du har möjlighet att påverka föreningens framtida verksamhet.

Du har också skyldighet att svara på frågor som styrelsen kan ställa om din bostadsrätt.

I tvättstugan hittar du en brevlåda som är till för idéer och synpunkter på hela vår verksamhet. Styrelsen tömmer brevlådan till varje styrelsemöte som normalt inträffar i slutet på varje månad. Förslagen diskuteras och protokollförs och i de flesta fall åtgärdas om vi har möjlighet att klara åtgärden inom årsbudgeten.

Du kan också kontakta någon i styrelsen om du föredrar att personligen överföra dina idéer eller synpunkter.

Vi ser gärna att flera kommer med och arbetar i styrelsen.

I din årsavgift(hyra) ingår fjärrvärme, vatten, fri tvättstuga, kabel tv Tele2 (HD), Gruppbredband Telenor (10/10 mb/s kan utökas mot avgift), Allaktivitetslokal med tillgång till motions redskap, städning trapphus, snöröjning, trädgårdsskötsel, miljösortering, uteplatssommartid och bortforsling av avfall.

Till varje lägenhet hör ett vindsförråd och ett källarförråd.

Att bo i en bostadsrätt innebär att man måste ta hänsyn till sina grannar.

Efter kl 22 på vardagar minskar vi ljudvolymen så att inte grannarna störs.

Om vi någon fredag eller lördag har fest och vill hålla på längre än till klockan 22 så får omgivningen acceptera detta. Man får naturligtvis använda sitt omdöme och se till att ljudnivån är på en sådan nivå att resten av huset kan sova på natten.

Att skaka mattor på balkongen är inte tillåtet.

Vår grupp kabel tv har ett stort utbud av tv-program. Parabolantennerna på balkongen eller i anslutning till fönster är därför inte tillåtet.

The image shows a website layout. At the top, there is a grid of 24 TV channel logos arranged in three rows and eight columns. The logos include: svrt1 HD, svrt2 HD, svrt24 HD, svrt BARN HD, Kunskapskanalen, 3 HD, 4 HD, 5 HD, 6 HD, 7 HD, 8 HD, 9 HD, 10 HD, 11 HD, 12 HD, NATIONAL GEOGRAPHIC HD, TLC, Godare, EXPRESSEN TV, ATG LIVE, AXESS TV, svtr, and TVODSTER. Below the logos are five broadband plans, each with a yellow 'Gruppanslutning' tag. The plans are: Bredband 250 (159 kr/mån), Bredband 500 (249 kr/mån), Bredband 1000 (399 kr/mån), Bredband 10 (0 kr/mån), and Bredband 100 (129 kr/mån). Each plan lists features like speed, start fee, and no binding time. At the bottom right, there is a 'Chatta med oss' button with a photo of two people.

Bredband	Hastighet	Startavgift	Bindningstid	Pris/mån
Bredband 250	Upp till 250 Mbit/s	Fri	Ingen	159 kr/mån
Bredband 500	Upp till 500 Mbit/s	Fri	Ingen	249 kr/mån
Bredband 1000	Upp till 1000 Mbit/s	Fri	Ingen	399 kr/mån
Bredband 10	Upp till 10 Mbit/s	Fri	Ingen	0 kr/mån
Bredband 100	Upp till 100 Mbit/s	Fri	Ingen	129 kr/mån

Uthyrning i andra hand av din lägenhet är i princip inte tillåtet.

Följande undantag accepteras.

Om man under en begränsad förbestämd tid arbetar eller studerar på annan ort.

Styrelsen skall alltid tillfrågas och ge tillstånd för förändringar i lägenhetsinnehavet. Den nya tillfälliga hyresgästen skall alltid godkännas av styrelsen.

Vid försäljning av din lägenhet är det en del saker att tänka på.

Lägenheten skall besiktas av någon i styrelsen där vi framförallt kontrollerar att vatten och el ledningar inte har påverkats eller förändrats. Att inte några bärande väggar har tagits bort. Att värmesystemet är intakt.

Köparen skall godkännas av styrelsen och även kontrolleras om det finns betalningsanmärkningar. Finns det betalningsanmärkningar godkänns inte köparen.

Därefter upprättas kontrakt med den nya bostadsrättsinnehavaren.

Den gamla ägaren lämnar tillbaka samtliga utkvitterade nycklar.

Den nya ägaren kvitterar ut nycklarna på nytt.

Anmäler till Telenor och Tele2 att han har tagit över den nya lägenheten.

Ser till att elmätaren läses av vid inflyttningen.



2 MILJÖHUS

Miljöhusets låskod är samma som till trappuppgångens ytterdörr.

Du kan alltid öppna med din dörrnyckel.

Sortera soporna efter vad som står på respektive kärl.

Om det inte finns något kärl som passar för ditt avfall får du själv lämna det till återvinningen.

Ställ aldrig något avfall på golvet.

3 TVÄTTSTUGA

I årsavgiften ingår fri användning av tvättstugan. På anslagstavlan vid ingången finns tidsbokning och regler för hur du använder och rengör maskiner och golv efter avslutad tvätt.

Om det finns anmärkningar mot utrustning eller rengöring efter avslutad tvätt skall detta anmälas till någon i styrelsen.

Det är viktigt att vi håller hög klass på inredning och miljö i tvättstugan!

Be vice värden Maria Forsberg om hjälp om du behöver instruktioner hur utrustningen skall användas och rengöring efter avslutad tvätt.

Kontakt till Maria 0703685201 mejl: mia31265@gmail.com

4 Cykelförråd

Det finns cykelförråd i källarplanet i varje huskropp.

Cyklar är stöldbegärliga därför rekommenderar vi att cyklarna ställs in under natten.

Se till att dörrlåset kvitterar att du har **stängt och låst dörren**.

5 Övernattningsrum

Föreningen har ett övernattningsrum som våra medlemmar kan utnyttja.

Kostnaden är 100 kr per natt för anhöriga till medlemmar.

Är man inte medlem och rummet hyrs av någon utomstående är kostnaden 250 kr per natt.

Den utomstående måste godkännas av styrelsen.

Man måste ha egna lakan och örngott.

Tillträde KL 14:00 och man måste lämna lokalen senast KL 12:00 nästa dag.

Vice värden sköter bokningen.

6 Allaktivitetsrum

Här finns uppställd träningsutrustning möjlighet att samla vänner i ett större sällskap. Finns bord och stolar för ca 30 personer.

Tala med vice värden om du vill låna lokalen.

Allt är kostnadsfritt.

Ligger i hus 2 A-B.

För instruktioner hur träningsredskapen funkar kontakta

Rickard Thorsell 0706202070.

Låna lokalen kontakta Vice värd Maria Forsberg 0703685201.





7 Ytterdörrar

Våra ytterdörrar är försedda med kodlås men kan om du heller vill öppnas med din ordinarie dörrnyckel.

Du måste komma ihåg att man kan öppna med dörrkod under dagtid.

Är du ute efter kl 20:00 se till att du alltid har din dörrnyckel tillgänglig.

Vi har kodlås för att undvika direktförsäljning eller annan verksamhet som kan innebära att våra lägenhetsinnehavare får problem.

Det är därför viktigt att du kontrollerar att dörren går i lås när du går ut.

Ibland kan snö eller smuts hindra att dörren stänger ordentligt.

Varje lägenhetsinnehavare är skyldig att vara uppmärksam på att dörren stänger på ett säkert sätt.

Om den inte låser så tryck till dörren så att låset klickar i ordentligt!

8 Källare och Vindsförråd

Varje lägenhet har källare och vindsförråd.

Här sätter vi lås på dörrarna och inte ställer någonting utanför förråden.

9 Pantsättning

Lägenheterna kan pantsättas när man tar banklån.

Pantsättningen måste registreras hos vår ekonomiska förvaltare.

10 Garage

Vi har 19 varmgarage för uthyrning.

Hyra 400 kr/mån. resp. 300 kr/mån när det står ett träd framför.

Dessa är inte kopplade till någon lägenhet utan får hyras från en separat kölista.

Det är två kölistor.

Man hamnar först i en kölista som omfattar garage som har hindrande träd framför.

Accepterar man inte garaget med hindrande träd så hamnar man i kölistan som omfattas av garage utan hindrande träd.

Är du nyinflyttad och vill ha varmgarage så anmäl ditt intresse till vicevärden.

Ni som har garage och ibland parkerar bilen utanför garageporten är skyldig att omedelbart flytta bilen när snöröjning eller sandning av garageplan startar.

Ofta så lämnar snöröjningen en plogvall mot garagedörren som garageinnehavaren själv måste ta bort.

I miljöhuset finns snösläde och snöskyffel som du kan låna.

11 Parkeringsplats

Vi har 13 parkeringsplatser med motorvärmare och möjlighet att ladda elbil. Hyreskostnad (125 kr/mån). Elbilsladdning registreras genom separat kWh räknare. Om du är intresserad så anmäler du dig till Vicevärden.

Om du inte flyttar bilen när snöskottningen är i gång får du skotta bort snön själv.

12 Gästparkering

Vi har fyra gästparkeringar.

Dessa är belägna vid husgavlarna och markerad med blå parkeringsskylt.

Parkeringen vid smedsgården rekommenderas för gäster om våra egna gästparkeringar är fullbelagda.

Det är speciellt viktigt att det inte står några bilar på garageplan under vintertid.

Snöskottningen kan då inte utföra sitt arbete ordentligt. Om någon är på tillfälligt besök måste bilen flyttas omgående när plogningen startar.

13 Snöröjning

Först snöröjer utsedda personer från Malmrosten trappor vid ingångarna samt plogar upp enkla gångvägar till miljöhus och tvättstuga.

Vi har inhyrd firma som sköter den tunga delen av snöröjningen med hjälp av traktor.

Firman har flera bostadsområden att snöröja.

Detta kan medföra att start av snöröjningen kan variera.

Kom ihåg att står det fordon i vägen blir det ingen komplett snöröjning.

14 Regler för ombyggnad och renovering.

Vissa begränsningar gäller för ombyggnad.

Man får inte ta bort bärande väggar.

Man får renovera kök och väggar. Måla om inredning. Tapetsera.

Köksfläkt skall vara av typen kolfilter fläkt.

Ventil i köket skall vara öppen för att bidra till bra självventilation.

Ventiler som monteras i badrum och övriga utrymmen där öppningar för självventilationen har sina utlopp skall vara av storleken 125 mm.

Fläkt i badrum skall vara av kontinuerligt långsamgående typ. Den får inte stå still.

Man får inte montera in fasta elinstallationer själv.

Skall alltid utföras av fackman.

Samma krav om man vid köksrenovering vill komplettera med ny dragning av vattenledning.

I stadgarna står det mera utförligt vad man får göra.

Mot kvitto kan man utnyttja lägenhetens inre fond för renoveringsarbeten eller inköp av vitvaror.

Hur mycket du har i fonden står i hyresavin som du får var tredje månad.

15 Utrustning och verktyg att låna

Föreningen har stegar, trappvagn, grillar och tapetserar bord som du kan låna.

Kontakta vice värden Maria som kan låna ut bra bormaskiner och andra verktyg





16 Årstämma

Årsstämman är Brf Malmrostens högsta beslutande organ.

Alla medlemmar blir kallade till årsstämma för att besluta om verksamheten för det kommande budgetåret.

Till stämman kan man lämna motioner som medlemmarna kan diskutera och besluta om.

Har man inte möjlighet att komma på stämman kan man via fullmakt vara med vid omröstningarna.

Det är vid årsstämman som renoveringar och ombyggnader beslutas och diskuteras.

Det rör sig ofta om stora belopp som påverkar din månadskostnad.

Så kom på årsstämman och aktivera dig i Brf Malmrosten

17 Styrelsen

Styrelsen består av minst fyra medlemmar samt minst en suppleant.

Varje månad har styrelsen möten där löpande frågor diskuteras och beslutas.

Har du förslag på förbättringar eller synpunkter på verksamheten kan du utnyttja förslagslådan i tvättstugan.

Styrelsen idag:

Ordförande Per Hedman avgår vid årsstämman december 2022.

Sekreterare ekonomiansvarig Göran Pantzar.

Vice värd Maria Forsberg.

Ordinarie ledamot Rickard Thorsell

Ordinarie ledamot Mikael Larsson.

Suppleant Margareta Axell

Suppleant Birgitta Sundberg.

18 Stadgar

Bilagda i sin helhet till Regler och Möjligheter.

Stadgar för Bostadsrättsföreningen Malmrosten

Föreningens namn och ändamål.

§ 1

Föreningens namn är Bostadsrättsföreningen Malmrosten (785500-1314)

§ 2

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter 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 bostadsrättshavare.

Särskilda bestämmelser

§ 3

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

Räkenskapsår

§ 4

Föreningens räkenskapsår är 1 juli-30 juni.

Medlemskap

§ 5

Fråga om att anta en medlem avgörs av styrelsen om annat inte följer av 2 kap 10 § bostadsrättslagen (1991:614). Styrelsen ska snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen avgöra frågan om medlemskap. Se vidare § 22-25

§ 6

Medlem får inte uteslutas eller utträda ur föreningen, så länge han/hon innehar bostadsrätt.

En medlem som upphör att vara bostadsrättshavare skall anses ha utträtt ur föreningen, om inte styrelsen genom särskilt beslut medgett att hon/han får stå kvar som medlem. Medlem som inte innehar bostadsrätt i föreningen får uteslutas ur föreningen om styrelsen finner skäl för sådant beslut.

Avgifter

§ 7

Styrelsen fastställer insats och årsavgift för varje lägenhet. Om en insats ska ändras måste alltid beslut fattas av en föreningsstämma.

Årsavgiften för en lägenhet beräknas så att den, i förhållande till lägenhetens insats, kommer att bära sin del av föreningens kostnader, samt amorteringar och avsättning till fonder. Årsavgiften betalas månadsvis och i förskott senast den sista vardagen före varje ny månads början.

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

§ 8 Andra avgifter

Föreningen kan ta ut upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andra-handsupplåtelse.

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 vid övergång av en bostadsrätt får föreningen av bostadsrättshavaren ta ut en överlåtelse-avgift med ett belopp motsvarande högst 2,5 % av prisbasbeloppet enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken (2010:110).

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

Avgiften för andrahandsupplåtelse får för en lägenhet årligen uppgå till högst 10 % av prisbas-beloppet 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.

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

Avsättning och användning av årsvinst

§ 9

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 hus samt varje år besiktiga föreningens egendom.

§ 10

Inom föreningen ska bildas en fond för yttre underhåll och en dispositionsfond. Avsättning till fonden för yttre underhåll ska ske i enlighet med antagen underhållsplan enligt § 8. De överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet ska balanseras i ny räkning.

Styrelse och revisor

§ 11

Styrelsen ska bestå av lägst tre och högst 5 styrelseledamöter med lägst 1 och högst 4 styrelsesuppleanter.

Styrelseledamöter och styrelsesuppleanter väljs av föreningsstämman för tiden fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma.

§ 12

Styrelsen konstituerar sig själv och är beslutsför när de vid sammanträdet närvarandes antal överstiger hälften av hela antalet ledamöter.

För giltigheten av fattade beslut fordras, då för beslutsförhet minsta antalet ledamöter är närvarande, enighet om besluten.

§ 13

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två ordinarie styrelseledamöter i förening.

§ 14

Styrelsen svarar för föreningens organisation och för föreningens angelägenheter. Styrelsen ska också se till att organisationen beträffande bokföring och förvaltning av föreningens medel innefattar erforderlig kontroll.

§ 15

Styrelsen ska lämna årsredovisningen till revisorerna senast **sex veckor** före ordinarie förenings-stämma.

Denna ska bestå av resultaträkning, balansräkning och förvaltningsberättelse.

§ 16

Utan föreningsstämmans bemyndigande får styrelsen eller firmatecknare, inte avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt. Styrelsen får dock inteckna och belåna sådan egendom.

§ 17

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.

Föreningsstämma

§ 18

Styrelsen kallar till föreningsstämma. Kallelse till föreningsstämma ska innehålla en uppgift om de ärenden som ska förekomma.

Kallelsen ska utfärdas tidigast **sex veckor före och senast två veckor** före föreningsstämman.

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

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

§ 19

Medlem som önskar få ett ärende behandlat vid stämma ska skriftligen framställa sin begäran hos styrelsen i så god tid att ärendet kan tas upp i kallelsen till stämman. Det åligger styrelsen att i god tid före stämman informera, genom anslag å lämpliga platser inom föreningens hus, när motioner senast ska vara styrelsen till handa.

§ 20

Ordinarie föreningsstämma hålls inom sex månader från räkenskapsårets utgång. Vid ordinarie föreningsstämma ska följande ärenden behandlas:

1. val av ordförande vid föreningsstämman och anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
2. godkännande av röstlängden
3. val av en eller två justerare
4. frågan om föreningsstämman blivit utlyst i behörig ordning
5. fastställande av dagordningen
6. styrelsens årsredovisning och revisionsberättelsen
7. beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen samt om hur vinsten eller förlusten enligt den fastställda balansräkningen ska disponeras
8. beslut om ansvarsfrihet åt styrelseledamöterna
9. frågan om arvoden till styrelseledamöterna och revisorerna
10. beslut om antalet styrelseledamöter och styrelsesuppleanter som ska väljas
11. val av styrelseledamöter och eventuella styrelsesuppleanter
12. val av revisorer och eventuella revisorssuppleanter
13. val av valberedning
14. övriga ärenden som ska tas upp på föreningsstämman enligt tillämplig lag om ekonomiska föreningar eller föreningens stadgar.

§ 21

Protokoll vid föreningsstämma ska föras av den stämmans ordförande utsett därtill.

Ifråga om protokollets innehåll gäller

Att röstlängden ska tas in eller biläggas protokollet.

Att stämmans beslut ska föras in i protokollet samt

Om omröstning har skett, att resultatet skall anges i protokollet.

Vid stämma fört protokoll ska senast inom tre veckor vara hos styrelsen tillgängligt för medlemmarna. Protokoll skall förvaras på betryggande sätt.

§ 22

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst.

Om flera medlemmar innehar en bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast 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.

Upplåtelse och övergång av bostadsrätt

§ 23

Bostadsrätt upplåts skriftligen och får endast upplåtas åt medlem i föreningen. Upplåtelsehandlingen ska ange parternas namn, samt den lägenhet upplåtelsen avser, ändamålet med upplåtelsen samt de belopp som ska betalas som insats och årsavgift. Om upplåtelseavgift ska uttas ska även den anges.

§ 24

Har bostadsrätt övergått till ny innehavare, får denna utöva bostadsrätten endast om han/hon är eller antas till medlem i föreningen.

En juridisk person som är medlem i föreningen får inte utan samtycke av föreningens styrelse genom överlåtelse förvärva bostadsrätt till en bostadslägenhet.

Utan hinder av första stycket får dödsbo efter avliden bostadsrättshavare utöva bostadsrätten.

Efter tre år från dödsfallet, får föreningen dock uppmana dödsboet att inom sex månader visa att bostadsrätten ingått i bodelning efter arvskifte med anledning av bostadsrättshavarens död eller att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, förvärva bostadsrätten och sökt medlemskap.

Om den tid som angetts i anmaningen inte iakttas, får bostadsrätten tvångsförsäljas för dödsboets räkning.

En juridisk person som har förvärvat en bostadsrätt till en bostadslägenhet får vägras inträde även om de i 24 § första stycket angivna förutsättningarna för medlemskap är uppfyllda.

Utan hinder av första stycket får också en juridisk person utöva bostadsrätten utan att vara medlem i föreningen, om den juridiska personen har förvärvat bostadsrätten vid exekutiv försäljning eller vid tvångsförsäljning och då hade panträtt i bostadsrätten. Tre år efter förvärvet får föreningen uppmana den juridiska att inom sex månader från uppmaningen visa att någon som inte får vägras inträde i föreningen har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap.

Om uppmaningen inte följs, får bostadsrätten tvångsförsälas för den juridiska personens räkning.

§ 25

Den som en bostadsrätt övergått till får inte vägras inträde i föreningen om de villkor som föreskrivs i stadgarna är uppfyllda och föreningen skäligen bör godta honom/henne som bostadsrättshavare.

Medlemskap i föreningen får, vid förvärv av andel i bostadsrätt avseende bostadslägenhet, vägras om bostadsrätten efter förvärvet inte innehas av makar eller sådana sambor på vilka lagen om sambors gemensamma hem ska tillämpas. Medlemskap i föreningen får vägras om det kan antas att förvärvaren för egen inte permanent skall bosätta sig i bostadsrättslägenheten.

§ 26

Om en bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv och förvärvaren inte antagits till medlem, får föreningen uppmana innehavaren att inom sex månader från uppmaningen visa att någon som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap.

Iakttas inte tid som angetts i uppmaningen, får bostadsrätten tvångsförsälas för förvärvarens räkning.

§ 27

Ett avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp upprättas ska upprättas skriftligen och skrivs under av säljaren och köparen.

I avtalet ska den lägenhet som överlåtelsen avser samt köpeskillingen anges.

Motsvarande ska gälla vid byte eller gåva.

Bestyrkt avskrift av överlåtelseavtalet ska tillställas styrelsen.

Avsägelse av bostadsrätt

§ 28

En bostadsrättshavare får avsäga sig bostadsrätten tidigast efter två år från upplåtelsen och därigenom bli fri från sina förpliktelser som bostadsrättshavare.

Avsägelsen ska göras skriftligen hos styrelsen.

Vid avsägelse övergår bostadsrätten till föreningen vid det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från avsägelsen eller vid det senare månadsskifte som angetts i denna.

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

§ 29

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad, till det inre, hålla lägenheten med tillhörande övriga utrymmen i gott skick.

Med ansvaret följer både underhålls- och reparationsskyldighet. Bostadsrätts-havarens 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 det inre räknas:

- rummens väggar, golv och tak
- inredning i kök, badrum och övriga utrymmen som hör till lägenheten
- glas i fönster och dörrar
- lägenhetens ytter- och innerdörrar.

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.

Bostadsrätts-havaren svarar inte för reparationer av de ledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet, vatten och ventilation som föreningen försett lägenheten med och som tjänar mer än en lägenhet.

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.

§ 30

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

§ 31

När bostadsrättshavaren använder lägenheten skall han/hon se till att de som bor i

omgivningen inte utsätts för störningar som i sådan grad kan vara skadliga för hälsan eller annars försämra deras bostadsmiljö att de inte skäligen kan tålas.

Bostadsrättshavaren skall även i övrigt vid sin användning av lägenheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utanför huset. Han/hon skall rätta sig efter de särskilda regler som föreningen i överensstämmelse med ortens sed meddelar. Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över dessa ålägganden fullgörs också av dem som han/hon svarar för enligt 28 § 3 stycket.

Om det förekommer sådana störningar i boendet som avses i första stycket första meningen skall, skall föreningen ge bostadsrättshavaren tillsägelse att se till att störningen omedelbart upphör.

Andra stycket gäller inte om föreningen säger upp bostadsrättshavaren med anledning av att störningarna är särskilt allvarliga med hänsyn till deras art eller omfattning. Om bostadsrättshavaren vet eller har anledning att misstänka att ett föremål är behäftat med ohyra får detta inte tas in i lägenheten.

§ 32

Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att få komma in i lägenheten och tillhörande utrymmen när det behövs för tillsyn, för att utföra arbeten som föreningen svarar för eller för avhjälpande av brist enligt 28 § sista stycket. När bostadsrätten skall tvångsförsälgas eller när bostadsrättshavaren avsagt sig lägenheten, är bostadsrättshavaren skyldig att låta lägenheten visas på lämplig tid. Föreningen ska se till att bostadsrättshavaren inte drabbas av större olägenheter än nödvändigt.

§ 33

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

Samtycke behövs dock inte

1. Om en bostadsrätt har förvärvats vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning av en juridisk person som hade panträtt i bostadsrätten och som inte antagits som medlem eller
2. Om lägenheten är avsedd för permanentboende och bostadsrätten till lägenheten innehas av kommun eller landsting
3. Styrelsen ska genast underrättas om en upplåtelse enligt andra stycket.

Vägrar styrelsen att ge sitt samtycke till en andrahandsupplåtelse får bostadsrättshavaren ändå upplåta lägenheten i andra hand, om hyresnämnden lämnar tillstånd till upplåtelsen.

Sådant tillstånd ska lämnas, om bostadsrättshavaren har beaktansvärda skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke.

Tillstånd kan begränsas till viss tid.

Ett tillstånd till andrahandsuppgörelse kan förenas med villkor.

§ 34

Bostadsrättshavaren får inte använda lägenheten för annat ändamål än det avsedda. Föreningen får dock endast åberopa avvikelse som är av avsevärd betydelse för föreningen eller någon annan medlem i föreningen.

§ 35

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

§ 36

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts är förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning:

1. Om bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats eller upplåtelseavgift utöver två veckor från det att föreningen efter förfallodagen anmanat honom/henne att fullgöra sin betalningsskyldighet eller om bostadsrättshavaren dröjer att betala årsavgift mer än en vecka efter förfallodagen om det avser en bostadslägenhet eller mer än två vardagar efter förfallodagen om det avser lokal.
2. Om bostadsrättshavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand.
3. Om lägenheten används i strid med 34 eller 35 §§.
4. Om bostadsrättshavaren eller den som lägenheten upplåtits till i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten eller om bostadsrättshavaren genom att inte utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten bidrar till att ohyran sprids i huset.
5. Om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren åsidosätter sina skyldigheter enligt § 31 vid användningen av lägenheten eller om den som lägenheten upplåtits till i andra hand vid användningen av denna åsidosätter de skyldigheter som enligt samma paragraf åligger en bostadsrättshavare.
6. Om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt 32 § och han/hon inte kan visa en giltig ursäkt för detta.
7. Om bostadsrättshavaren inte fullgör annan honom/henne åvilande skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs.
8. Om lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller i vilken till 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.

Uppsägning på grund av förhållanden som avses i första stycket 2, 3 eller 5-7 får ske endast om bostadsrättshavaren låter bli att efter tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål. Ifråga om bostadslägenhet får uppsägning på grund av förhållanden som avses i första stycket 2 inte heller ske om bostadsrättshavaren efter tillsägelse utan dröjsmål ansöker om tillstånd till upplåtelsen och får ansökan beviljad.

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

§ 37

Är nyttjanderätten enligt § 35 förverkad på grund av dröjsmål med betalning av årsavgift och har föreningen med anledning av detta sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning får denna inte på grund av dröjsmålet skiljas från lägenheten:

1. Om avgiften- när det är fråga om en bostadslägenhet- betalas inom tre veckor från det att bostadsrättshavaren har delgetts underrättelse enligt 7 kapitel 27 och 28 SS i bostadsrättslagen om möjligheten att få tillbaka lägenheten genom att betala årsavgiften inom denna tid, eller
2. Om avgiften- när det är fråga om lokal- betalas inom två veckor från det att bostadsrättshavaren har delgetts underrättelse enligt 7 kap 27 Och 28 SS i bostadsrättslagen om möjligheten att få tillbaka lägenheten genom att betala årsavgiften inom denna tid.

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

Vad som sägs i första stycket gäller inte om bostadsrättshavaren, genom att vid upprepade tillfällen inte betala årsavgiften inom denna tid som anges i 35 l, ha åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att han/hon 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.

§ 38

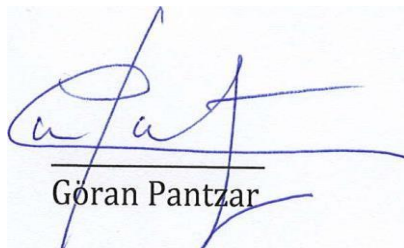
För föreningen gällande ordningsregler utfärdas av styrelsen och gäller från och med den tidpunkt när de distribuerats i enlighet med vad som sägs i 18 S 2:a st.

§ 39

Vi föreningens upplösning ska förfaras enligt 9 kap 29 5 bostadsrättslagen (1991:614). Behållna tillgångar ska fördelas mellan bostadsrättshavarna efter lägenheternas insatser.

Utöver dessa stadgar gäller för föreningens verksamhet vad som stadgas i bostadsrättslagen (1991:614), andra tillämpliga lagar samt om sådana finns, föreningens ordningsregler.

Sandviken den 25/11 2018



Göran Pantzar

Göran Pantzar



Per Hedman

