

Brf Källan

BOSTADSRÄTTSFÖRENING KÄLLAN

INFORMATION OCH REGLER



(UTGÅVA 1)

BRF KÄLLAN, FRÖSÖN

Allmän information, tips och regler.

© Utarbetad av Vicevärd

i samarbete med styrelsen 2004-2005

För synpunkter för förändring ange skriftligt
till styrelsen.

Innehåll

Inledning

KAPITEL 1: FÖRENINGEN

Föreningen, Välkommen	2
Så här ser vår förening ut.	3
Fastighetsskötsel	3
Ekonomisk förvaltning	4
Fordonsparkering, motorvärmplats eller garage	5
Tvättstuga	6
Lekpark, Piskställning, Grillplats	7
Entré förråd / barnvagnsförråd	7
Tappad nyckel / vill göra fler nycklar	7
Centralantenn & Kabel TV	8
Bredband / Internet-anslutning	9
Ventilation	9
Sophus med källsortering	10
Renhållningstaxa	12
Vatten och avlopp avgifter	13

KAPITEL 2:

HUR DU KAN PÅVERKA FÖRENINGEN !

Hur du kan påverka föreningen !	14
Årsmöte / Ordinarie föreningsstämma	15
Styrelsen	16
Vicevärd	16
Städdag	17
Brevlådan	17
Felanmälan	17
Inre reparationsfond	18
Lägenhetsnummer	18

KAPITEL 3: ORDNINGSGREGLER

Regler för tvättstugan	§1 sid 22
Regler för allmänna källarutrymmen, cykel- mopedförvaring.	§2 sid 22
Regler angående fågelmatning	§3 sid 23
Regler för gästparkering	§4 sid 23
Regler kring lån av källarutrymme, så som hobbyrum m.m	§5 sid 23
Regler i sophus angående källsortering	§6 sid 24
Regler kring uthyrning av lägenhet i andra hand	§7 sid 24
Cykelställ och sparkar	§8 sid 24
Släpvagnar på gräsmattan	§9 sid 24

KAPITEL 4: ÖVRIG INFO.

Kontrolluppgift till skattemyndighet	25
Försäljning / köp av lägenhet	25
Medlemskap i bostadsrättsföreningen	26
Renovering av lägenhet, ansvarsfördel.	26
Bostadsrättsägares pantsättning av lägenhet	31
Uthyrning av, i bostadsrättsföreningen ingående lokaler	31
Duschvatten, Dricksvatten	31
Värme och element	32
Entrédörrarnas låstider	32
Utebelysningens tider	32
Julgran	33

Föreningen

"En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening som har till ändamål att i föreningens hus upplåta lägenheter med bostadsrätt. Upplåtelse av en lägenhet med bostadsrätt får endast ske till den som är medlem i bostadsrättsföreningen." Sveriges Rikes Lag, Bostadsrättslagen (1991:614)

Välkommen till bostadsrättsföreningen (Brf.) Källan. Vi är en förening med totalt 51 lägenheter, dessa är fördelade inom Fröjavägen 11 och 13. Föreningens lägenheter har olika bostadsytor så som 2 r.o.k, 3 r.ok., samt ett antal 4 r.o.k. Beroende på lägenhetsstorlek äger du en procentuell del i den totala bostadsrättsföreningen. Gemensamt har vi därmed inlett ett samarbete att tillsammans driva de två fastigheterna, samt att tillsammans vårda ytor inomhus, utanför lägenhetsdörr samt utomhus för att trivseln skall vara så hög som möjligt för samtliga i föreningen. Förening har sedan en tid tillbaka avtal med fastighetsskötare, detta företag skall exempelvis utföra städning, snöskottning samt gräsklippning och sandning m.m. När du köpt din lägenhet i Brf söker du automatiskt inträde som medlem i Brf Källan, detta godkänns därefter av styrelsen som meddelar dig om beslut. Enligt bostadsrättslagen får ingen som köpt lägenhet i bostadsrättsförening nekas tillträde som medlem i föreningen om ej särskilda skäl föreligger. Efter en kort tid kommer ditt namn att anslås på brevinkast och entrétavla, samt att vi inom föreningen hoppas på att möta dig vid kommande årsmöte.

Med dessa ord vill vi hälsa dig hjärtligt välkommen till Brf Källan.

Mvh Ordf.

Så här ser föreningen ut

I föreningen finns två hus, Fröjav 11 och 13. Fröjav 11 består av 27 st lägenheter och källarutrymmen. Dessa utrymmen består av : personliga lägenhetsförråd, cykelförråd, garage för uthyrning samt en lokal för uthyrning.

Fröjav 13 inrymmer förutom 24 lägenheter även källarutrymmen som består av personliga lägenhetsförråd, tvättstuga med torkrum, hobbyrum och styrelserum, cykelförråd, bastu med tränings rum och solarium samt föreningens pannrum. I Fröjav 13 är de personliga förråden till viss del förlagda i ett skyddsrum. Detta är märkt med symbol för skyddsrum vid respektive entré. Vidare har varje entré ett barnvagnsförråd, här passar din lägenhetsnyckel. Inom föreningen finns även motorvärmplatser, p-platser, sophus, lekpark och ett större grönområde kring och emellan bostadshusen.

Fastighetsskötsel

Föreningen har ett fastighetsskötselavtal med en lokal fastighetsskötare vars namn anges på anslag i trapphus. (Pga. att fastighetsskötare kan bytas över tiden, skriver vi ej ut detta här). Ett krav från föreningens sida är att detta företag inom fastighetsskötsel har mångårig erfarenhet av praktisk fastighetsskötsel, teknisk förvaltning och jourverksamhet. Anmälan/frågor/felanmälan görs först till vicevård därefter beställer vicevård ärendet/arbetet hos fastighetsskötaren.

FELANMÄLAN

Om något inte fungerar som det ska i lägenheten, trapphuset eller något annat i fastigheten, så tar du kontakt med vicevärden på telefon enligt anslag i trapphus. Denne kan antingen avhjälpa felet eller kontakta fastighetsskötare eller jourtekniker.

Om **ingen svarar på vicevårdstelefon** och det är **akut, ex. vattenläckage eller hög risk för personskada** ex. lösa elkablar, brandfara etc. skall du inte **tveka utan på egen hand kontakta fastighetsskötaren**. Kom dock ihåg att föreningen spar pengar, dvs. **du spar pengar** om vi undviker att ringa fastighetsskötare. Vicevärden kan utföra de flesta uppdrag. Exempel på detta kan vara yttre lampbyte, proppbyte i källare m.m.

För detaljer kring vicevård se sid 16. I trapphuset finns information om fastighetsskötselbolagets öppettider.

LOKALVÅRD

Fastighetens lokalvård använder miljövänliga rengöringsprodukter, vilka är skonsamma både mot naturen och dem som gör jobbet.



Hur ofta skall de städa ?

Trapphus städas 1 gång / vecka (ej våtskurning utan damm & fuktduk torkning) övriga ytor vid behov. Källarkorridorer var tredje vecka och cykelrum 1 gång/kvartal

Fönsterputsning utförs på föreningens gemensamma fönster av vicevärd / eller inhyrd fönsterputsare ca 2 gånger per år eller vid behov.

Detta behov kan du anmäla per telefon till vicevärd.

HAR DU SYNPUNKTER PÅ STÄDNINGEN ?

KONTAKTA DIN VICEVÄRD OCH ANGE DAG & TID !

Din fastighetsskötare finns även på en internetadress vilken är angiven på anslagstavla i din trappuppgång, där de förklarar sin verksamhet m.m. Avtalet som är skrivet med fastighetsskötaren löper på ett till treårsbasis. För detaljinformation om avtal eller kopia på detta, kontakta vicevärd.

Ekonomisk förvaltning

Föreningens ekonomi förvaltas av ett externt företag som är speciellt inriktad på fastighetsekonomi med uppgift att tillhandahålla inbetalningskort / hyresavier samt sköter saldo på inre och yttre reparationsfond m.m..

Vidare sköter de löpande redovisning och sammanställer en årsredovisning med planerad budget, aktuellt utfall samt budget för nästkommande år.

Fordonsparkering, motorvärmplats eller garage

Vicevärden har förteckning över hyrda platser. Nedan anger hyresnivå 2005-01-01 vilket skall indexregleras över tiden. Prisreglering utförs av styrelse på styrelsemöte.

- | | | |
|------------------|----------------------|--------------|
| ➤ P-platser | Pris: 50 kr/ månad | Antal: 8 st |
| ➤ Motorvärmplats | Pris: 125 kr / månad | Antal: 39 st |
| ➤ Garageplats | Pris: 350 kr / månad | Antal: 9 st |
| ➤ Gästparkering | — | Antal: 4 st |

På dessa parkeringsytor får fordon, släp, vagn etc. ställas upp, dock skall objektet vara i sådant skick att det kontinuerligt kan används dvs. ej är avställt. Kösystem för p-plats, motorvärmplats eller garage går efter datum för inträde i bostadsrättsföreningen (enligt styrelsebeslut). Lista förvaras och uppdateras av vicevärd.

Exempel: Medlem med förtur (längst vistelse i föreningen) kan avsäga sig sin rätt till ex. garage om denna ej är i behov av garage vid det aktuella tillfället när ett garage blev ledigt. Nästkommande i ordningen har då rätt till anspråk eller rätt till att avsäga sig rätten till nästkommande att få hyra, osv.

P-plats och motorvärmplats hålls ren från snö (vintertid) och grus (sommartid) av hyresgästen själv, om fordon är borta från parkering och övriga ytor sopas/skottas maskinellt kan ev. fastighetsskötare ta privat parkering vid behov. Gästparkeringen hjälps alla åt med att sköta genom att skotta eller sopa. Maskinell sopning sker även under sensår, där fordon är borta från p-plats samt allmänna asfalt ytor. Garage renhålls av hyresgästen samt att denna handskottar om så krävs närmast port, detta utför inte fastighetsförvaltaren. Det är inte tillåtet att driva privat anläggning så som frys, kupévärmare (i garage) etc. på föreningens el i garage, denna el är till för tillfälliga elektriska arbeten. Temperaturen SKALL vara +5 grader Celsius vintertid, vidare skall vädringslucka i garageport stängas vintertid av hyresgäst.

Tvättstuga

Föreningen utförde en totalrenovering av tvättstugan under år 2002. Vid detta tillfälle införskaffades två nya tvättmaskiner, ny torktumlare, mangel och torkrum. I tvättstugan renoverades även toalett som finns tillgänglig för den som bokat samt brukar tvättstugan eller är i trångmål pga. lägenhets renovering /fel på lägenhetstoalett. För brukare av tvättstugan finns vissa regler:

§1 Skriv endast upp en tvättid i taget, inte för flera veckor framöver. (Dock med en tvättid menas inte förmiddag och eftermiddag). Skriv namn och telefonnummer.

§2 Gå aldrig in i tvättstugan när någon annan har bokat tid.

§3 Stryk er på listan om ni ej använder er tvättid, eller om tiden ej gått ut och ni är klara.

§4 STÄDA ALLTID EFTER DIG FÖR ALLAS TREVNAD!

Glöm inte "luddet" i torktumlarens filter, samt torkrummens filter tack !

§5 Finner ni tvättstugan ostädad, kontakta den som hade tiden före er, eller kontakta vicevärd 070-666 97 96.

§6 **OBS !!!** Släck alltid lampor i tvättstuga, även när ni lämnar för en kort stund.

TVÄTTIDER

VARDAGAR Förmiddag kl 08.00 – 14.00

 Eftermiddag kl 14.00 – 22.00

HELGER Förmiddag kl 10.00 – 15.00

 Eftermiddag kl 15.00 – 22.00

Lekpark, Piskställning, Grillplats

Inom BRF Källan finns bl.a. lekpark med klätterställning, sandlåda, gungor, gunghäst och lekstuga. Inom lekparken finns även en sopkorg vilken töms av vicevärden, i denna slängs endast mindre skräp och inte någon hundavföring. Lekparken säkerhetskontrolleras löpande av vicevärd samt stor årlig säkerhetskontroll av styrelsen utsedd person i samarbete med vicevärd. Lekparken är godkänd enligt svensk standard SS-EN 1176-1 / SS-EN 1177. Med utrustning enligt SS EN 71 (vilken avser lekredskap på privata villatomter).

Vidare finns två stycken piskställningar, en närmast Fröjavägen och den andra vid sophuset. Det finns även en grillplats vilken bokas genom att lägga en lapp med datum, namn och nr på trappuppgång under grillgaller (först till kvarn), dock har föreningen förtur på städdagen (en dag per år) att använda denna utan bokning.

Entré förråd / barnvagnsförråd

Under slutet av 1999 och början av 2000 byggdes ny entré till varje trappuppgång. Dessa består av ett par kvadratmeter stort utrymme där föreningens medlemmar skall ställa följande saker nämnd i prioriteringsordning:

1. Barnvagnar (Om det finns någon barvagnsbrukare i trappuppgången)
2. Rullator / Gånghjälpmedel dock ej permobil (Om det ej finns någon barvagnsbrukare i trappuppgången)
3. Utomhusleksaker för barn (Här bär du som förälder ansvar för ordning på dessa)
4. Liten grill, skidor eller solstol (ihopfällbar) eller övrig sommar/vinterutrustning. För längre förvaring av skidor se skidbod.

OBS! Följande saker är exempel på sådant som ej får finnas i någon entré/barnvagnsförråd, dvs: Cykel, moped, vinterdäck, sopor, spark och ej privata saker förutom barnleksaker.

Entré / barnvagnsförrådet skall alltid hållas låst av Brf medlemmar, dock ansvarar inte någon för det som finns i dessa förråd och medlem kan ej kräva ersättning för förlorad egendom, nyckel till dessa förråd är egen lägenhetsnyckel.

Tappad nyckel / vill göra fler nycklar

Om du förlorat nyckel eller vill ha fler till din lägenhet (dock skall du aldrig ha mer än tre lägenhetsnycklar) skall du kontakta din vicevärd för att få ett intyg att du får kopiera

lägenhetsnyckeln (kostnad för detta står medlemmen för). Lägenhetsnycklar har ett systemnummer 3 DA 403 och ett treställigt nummer.

Ex. 2 L2 vilket innebär att nyckel hör till Fröjavägen 13. Nr 1 L 1 är beteckningen för hus Fröjavägen 11 och 2 L 2 för Fröjavägen 13. Vidare finns nycklar med beteckning enligt följande:

L = Lägenhet.

T= Tvättstuga (går även till entrédörr, källare och solarium/bastu anläggning)

EA = Elanläggning (går även till entrédörr, källare och barnvagnsförråd)

SH= Sophus (går även till barnvagnsförråd)

G= Garage

Centralantenn & Kabel TV

I lägenheten finns centralantenn med Kabel TV. Brf Källan förbehåller sig rätten att ändra detta kanalutbud. Dessa kanaler gällde vid det tillfället då denna häfte gick till tryck. (2004-06-01).

Brf Källan 's kundnummer hos Comhem är 4481241.

Kanaler:	SVT 1	VHF 5	C 05
	SVT 2	VHF 7	C 07
	Tv 3	VHF 8	C 08
	Tv 4	VHF 3	C 06
	Tv 4+		C 57
	Kanal 5		S 18
	ZTV		S 15
	MTV		S 13
	Eurosport		S 14
	Discovery Mix		S 16
	Lokal Tv / Com hem		C 10
	Reklam för kabel		

Du som bostadsrättsägare får stå för egen TV-antennkabel, vilken skall var en Koaxialkabel. Denna ansluts i uttag märkt TV, det finns även uttag märkt R för radioantenn. Vid ev. synpunkter / fel på Kabel-TV bilden kontakta felanmälan på 0771-55 00 00 samt din vicevärd. Ovan angiva kabel-tv kanaler ingår i hyran, med förbehåll för ev. justeringar. Mer kan du även läsa på hemsida: www.comhem.se

Bredband / Internet-anslutning

I Brf Källan finns det en något smalare variant av "Bredband", detta innebär att föreningens samtliga medlemmar delar på 2 Mega-bite / per sekund eller enklare uttryckt "att vi varje sekund delar på 2 miljoner tecken". Bilder och musik tar dock upp mycket av denna kapacitet vilket kan vara märkbart. **Det du behöver är en datakabel som kallas för CAT-5 med RJ45 kontakt, skärmad eller oskärmad.** Dessa finns ofta på olika längder ex. 0,8m 1,8m 3m 5m 10m 15m 20m 25m beroende på var i lägenheten du ställer din dator. Innanför din ytterdörr i lägenheten finns en dosa där du ansluter din kabel. Din dator måste även innehålla ett nätverkskort. Du skapar en ny anslutning "nätverksanslutning" i din dator och så är du ute och surfar på bredband. Kostnaden för detta ingår i hyran (med förbehåll för vissa framtida ändringar). Felanmälan på bredbandet kan du göra på telefon 020-140 12 12 och ange Brf Källan som kund, informera även vicevärd om felet. För ytterliggare information se Bilaga 1.

Ventilation

Lägenheten är utrustad med mekanisk frånluftsventilation vilket innebär att en fläkt på vinden suger ut dålig luft genom spiskåpa och badrummets don. Dessa går kontinuerligt på minst "LÅGFART" och under enstaka timmar "HÖGFART" vilket är en forcerad effekt som skall ta ut stekos och dofter. Om du eller någon före dig i lägenheten satt in eller tänker sätta in köksfläkt med egen fläkt och motor kontakta styrelsen för information hur detta skall konstrueras. Detta pga. att föreningen under 2004 har inreglerat ventilationssystemet enligt OVK norm dvs lagen om Obligatorisk Ventilations Kontroll. Kortfattat kan nämnas att kolfilter skall monteras på motordriven fläkt och ventil med slang monteras i ovankant på kryddhyllan så att luft kan tas ut ur kök via denna ventil. Tillförsel av luft (Tillluft) kommer in via golvlister, springventil i ovankant på fönster (knappar utåt=öppet).

Fläkttider: LÅGFART 18.30 - 06.00
HÖGFART 06.00 - 08.00
LÅGFART 08.00 - 11.00
HÖGFART 11.00 - 13.00
LÅGFART 13.00 - 16.00
HÖGFART 16.00 - 18.30

Sophus med källsortering

Sopkärl	Volym	Antal	Tömning
Glas vitt	190 L	2 st	Tisdagar Veckonr: 2,6,10,14 ex. 46,50,04 osv.
Glas färgat	190 L	1 st	Tisdagar Veckonr: 2,6,10,14 ex. 46,50,04 osv.
Metall	190 L	1 st	Onsdagar Veckonr: 2,6,10,14 ex. 46,50,04 osv.
Tidningspapper	660 L	2 st	Tisdagar ojämna veckor ex.47,49,51 osv.
Plastförpackningar	370 L	2 st	Onsdagar Veckonr: 2,6,10,14 ex. 46,50,04 osv.
Restavfall	190 L	1 st	Måndagar ojämna veckor ex.47,49,51 osv.
Brännbart	660 L	3 st	Torsdagar 1 gång/vecka
Kompost	190 L	2 st	Torsdagar 1 gång/vecka
Papp-förpackning	660 L	2 st	Torsdagar 1 gång/vecka

ALLA SOPAR UPP EFTER SIG SJÄLV OM DET HAMNAR SAKER UTANFÖR SOPKÄRLET.

DET ÄR FÖRBJUDET ATT LÄMNA GROVSOPOR I SOPHUSET ex: Solstol, cykelpump, blomlåda i plast, dörrlist, plankor, färgroller, golvlampa etc. Detta skall lämnas på närmaste sopstation där detta är gratis (EX VID RONDELLEN ODENSKOG).

Källsortering är vi noggrann med i Brf Källan. 2003-11-01 blev det nya och fräscha sopkärl.

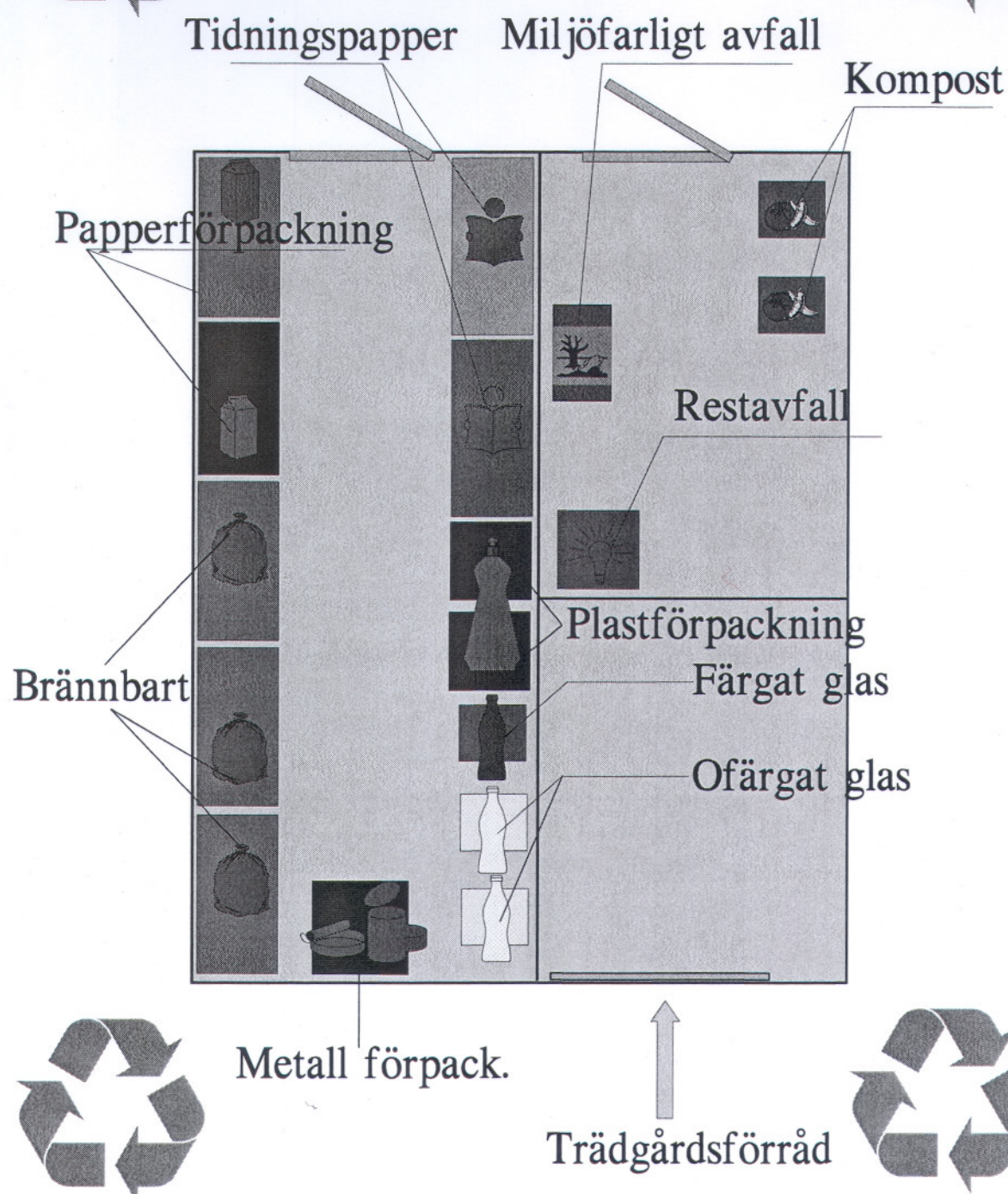
OBS !

**SLARVAR VI MED SOPHANTERING ,
SÅ FÅR ALLA BETALA HÖGRE HYRA!**

FÖR YTTERLIGGARE INFORMATION SE BILAGA 2



SOPHUS



Renhållningstaxa



Kompletterande anmärkningar av renhållningstaxan

Hushåll / Företag

Anmärkning 1

Säck, kärl och hyra av container ingår i respektive avgift. För abonnenter som tillhandahåller egna containrar upprättas ett särskilt avtal för fastställande av avgiften. För mer omfattande abonnemang kan särskilda överenskommelser gälla.

Anmärkning 2

För samtliga abonnemang gäller:

Vid hämtning

2 ggr/vecka utgår dubbla avgifter +15%

Anmärkning 3

Vid byte av kärl tillkommer avgift på 100 kr/kärl. För behållare som ej är utställda och tillgängliga tas ut en extra avgift på 75 kr/tillfälle.

Tvätt av kärl (budning) 100 kr/kärl

Avgiftsskyldighet

Fastighetsinnehavaren som önskar ändring av abonnemang skall anmäla detta till Renhållning Östersund.

Extra helgdag

Ändringar i sophämtningsintervallen på grund av extra helgdags afton eller helgdag, som infaller måndag till fredag, skall ej föranleda ändring av renhållningsavgiften.

Upplysningar

Den som vill veta mera om renhållningstaxan för Östersunds kommun kan vända sig till:

Renhållning Östersund. Tel: 143 334, 144 317, 143 331, 143 329 eller till Gräfsåsens avfallsanläggning. Tel: 143 490.

Sopkostnad för Brf Källan

2004 VAR ÅRSKOSTNADEN FÖR SOPOR 40200kr / år där fria kompost påsar ger kostnadsbesparing på 13000 kr/ år, vilket medför att verklig kostnad för sopor är ca :27200 kr / år.

Vatten och avloppsavgifter

Avgifter / taxor mm.

Östersunds kommun har förhållandevis låga va-avgifter och kostnaden för vatten- och avlopp ex. en normal enfamiljsvilla ligger på 2480 kr per år. Normalt utgörs va-avgiften av 37 % fast avgift och 63% rörlig avgift.

Brf Källan uppdaterar dessa priser endast vid större prisförändringar. Har du frågor rörande taxan kan du kontakta Vatten Östersund på Telefon 063 - 14 33 02.

Produkt	Pris
Mätställe vatten	515 kr
Lägenhetsavgift spillvattenavlopp	225 kr
Dagvattenavgift gata	90 kr
Dagvattenavgift tomt	90 kr
Brukningsavgift 150 m3 vatten	1560 kr
Summa	2480 kr

Prisexempel villa med 800 m2 tomt och en vattenförbrukning på 150 m3

Produkt	Pris
Vatten	4,15 kr / m3
Avlopp	6,25 kr / m3
Tillsammans	10,40 kr / m3
Fast avgift per mätställe för vatten	515 kr / år
Fast avgift per lägenhet för spillvattenavlopp	225 kr / år
Fast avgift per år för dagvatten från gator	22,50 kr / år för varje påbörjat 200-tal m2 tomtyta
Fast avgift per år för dagvatten från fastighet	22,50 kr / år för varje påbörjat 200-tal m2 tomtyta

Om du vill att något

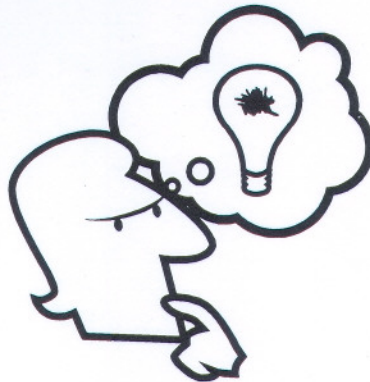
skall förändras eller

att du enbart vill komma med

kritik, positiv eller negativ på

de som driver en speciell

fråga, berätta detta!



Hur du kan påverka föreningen !

Om du vill ha en levande bostadsrättsförening måste du vara aktiv och gå på årsmötet och städdagen. Vidare kan du **under hela året påverka med förslag, kritik, information eller något som du finner viktigt att lyfta upp på styrelsemötena.** Detta lägger du i **postlådan för meddelanden** vilken finns i entrén (13A 2004-01-01, detta kan dock förändras med tiden beroende på vilken trappuppgång vicevärden bor.)

Ny styrelse väljs vid varje årsmöte då ett antal ledamöter byts ut. Alla medlemmar är välkomna att ställa upp som kandidater till styrelsen. Anmäl gärna ert intresse för detta till vicevärden.

Styrelsen anslår information före och efter möten där du kan vara aktiv och lämna förslag till nästkommande möte. Större förändringar sker sällan mellan två möten och därmed har du som medlem både en möjlighet och skyldighet att tycka till. Detta kan du göra genom att lämna meddelande så som påtalats ovan, men du har även möjlighet att ringa någon av bostadsrättsföreningens styrelsemedlemmar. Styrelsens telefonnummer är angiven på anslagstavlan i varje trappuppgång.

Årsmötet / Ordinarie föreningsstämma

Ordinarie årsmöte skall hållas en gång om året innan December månads utgång, detta sker from 2004 i September månad. Kallelse skall enligt stadga finnas hos medlem tidigast fyra veckor, senast två veckor innan årsmöte. Dagordning:

- §1. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar
- §2. Val av ordförande till stämman
- §3. Val av sekreterare till stämman
- §4. Val av protokolljusterare
- §5. Godkännande av dagordning
- §6. Anmälan av övriga frågor
- §7. Fråga om kallelse till stämman behörigen skett
- §8. Styrelsens verksamhetsberättelse
- §9. Revisionsberättelse
- §10. Fastställande av balans- och resultaträkning
- §11. Fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
- §12. Fråga om årets resultat
- §13. Fråga om yttre reparationsfond (Punkten ny from 2004 revisions regler)
- §14. Fråga om arvoden för löpande året
- §15. Fastställande av budget
- §16. Val av styrelseledamöter och suppleanter.
- §17. Val av valberedning
- §18. Övriga frågor.

Enligt stadgarnas §20, skall vid stämman fört protokoll senast inom tre veckor vara tillgängligt för medlemmarna.

Styrelsen

Styrelsen skall bestå av minst tre och högst fem ledamöter samt minst en och högst fyra suppleanter, vilka samtidigt väljs av föreningen på ordinarie stämma för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits. Två ledamöter väljs på två år och tre ledamöter väljs på ett år, därefter årligen växelvis. Styrelsen konstituerar sig själv. Styrelsen är beslutsför när de vid sammanträdet närvarandes antal överstiger hälften av hela antalet ledamöter. **För vidare info se Stadgar enligt Bilaga 3.**

Vicevärd

Vicevärd väljs av styrelsen som också beslutar om arvode för denna. Vicevärden skall bl.a. :

- Sköta delgivning om hyresinbetalningskort var 3:e månad á 51 lgh.
- Upplåsning av lägenhetsdörr i nöd
(kan kräva ersättning beroende på tidpunkt på dygnet).
- Ta emot synpunkter från medlemmar
- Delge information ex. saldo på repfond, ledig parkering etc.
- Inköpare och faktura attesterare
- Tar in offerter och är föreningens ansikte mot entreprenörer
- Ansvarig kontakt med fastighetsskötaren
- Ansvarig kontakt med förvaltare av fastighetsekonomi
- Tar emot felanmälan på utrustning eller fastighet
- Skapar bokningslistor för tvättstuga
- Bevaka föreningens intresse

Vidare ingår ytterligare uppgifter, för detaljer kontakta vicevärd eller ordförande.

Städdag

Städdag sker 1 gång varje vår där du som medlem i bostadsrättsföreningen har din **möjlighet att dra ditt strå till stacken**. Detta sker normalt en icke röd Lördag i början av Maj månad. Denna dag finns utrustning som kratta, kvast, spade och mycket mer framtaget för att vi tillsammans skall snygga till vår fastighet och hälsa vår och sommar välkommen. Till detta tillfälle hyrs ibland en container in för att rensa bort ev. grovsopor ur källargångar och utrymmen som du ställt undan. Nu har du möjlighet att kasta ex. det gamla skrivbordet och färgburken. Det skall dock sorteras enligt vanlig ordning om detta är möjligt. Behov om container skall inkomma skriftligen av medlem med namn, detta läggs i föreningens brevlåda i god tid innan städdagen. Uppgifter på städdag bestäms och förbereds av styrelsen. På städdagen grillas det lunch och fikas gemensamt vilket föreningen bjuder på. Är du ny i förening skall du passa på att vara med på denna dag, då har du / vi ett lysande tillfälle att få namn till de ansikten vi ser dagligen. Detta ökar både föreningens säkerhet /igenkänning och trevnad.

Brevlådan

Föreningen har en brevlåda för inkommande post och dit även meddelanden från medlemmar kan läggas. Här kan du även lägga all post till styrelse som vicevärd. Brevlådan finns i entrén (13A 2004-01-01, detta kan dock förändras med tiden beroende på vilken trappuppgång vicevärden bor.)

Felanmälan

Felanmälan görs i följande ordning:

1. Ring **ALLTID** vicevärden och anmäl felet, bristen, skadan eller problemet. Om ingen svarar ange telefonnummer dit vicevärd kan ringa upp och gärna ärendet.
2. Om vicevärd inte svarar och det är **MYCKET BRÅDSKANDE**, ex. vattenläckage eller hög risk för personskada ex. lösa elkablar, brandfara etc. tveka inte att på egen hand kontakta fastighetsskötaren. Telefonnummer finns på anslagstavla i entrén.
3. När du vid detta nödläge beställer arbete, ange alltid att de skall referera det utförda arbetet till ditt lägenhetsnummer och hus nummer ex. Lägenhetsnummer 301 och Hus 13 b. Det går även bra med ex. Arvidsson 13b. Detta för att vicevärd skall kunna kontrollera fastighetsskötarens debitering att denna är riktig. Detta kan kontrolleras av vicevärd genom att stickkontroller utförs då vicevärden tar kontakt med dig och hör att jobbet är utfört enligt

faktura. Att referera aktuellt arbete hör inte alltid ihop med vem som skall betala fakturan, en blank faktura utan namn genererar otroligt mycket jobb.

Vid felanmälan på fastighetsskötsel anteckna tid, fel och plats för detta.

Inre reparationsfond

I stadgar finns beslutat att 0,3 % av byggnadskostnaden skall göras till inre reparationsfond vilket motsvarar ca. 14500 kr på 51 lägenheter. Dock fördelas denna fond utefter andel i föreningen vilket medför att en 4 r.o.k får mer pengar än en 2 r.o.k. Vicevärden kan tillhandahålla saldo på varje lägenhets reparationsfond om uttag ej gjorts under de senaste månaderna, årsbesked på saldo delas ut av vicevärd i årets första kvartal. Detta saldo skall enligt lag även redovisas till lokala skattemyndigheten.

Uttag kan göras på begäran och mot uppvisande/inskickande av kvitto till fastighetsekonomihandläggare alt. Vicevärd där kontonummer anges dit utbetalning skall ske. Uppvisning av den renoverade delen skall på avrop från vicevärd kunna genomföras.

Lägenhetsnummer

Lägenhetsnummer räknas från parkering dvs. i riktning från Trefaldighetsvägen. Vidare har alltid första våningen ett 100 nummer, andra våningen ett 200 nummer osv. Ex. Hus 11C andra våningen har lägenhetsnummer 201, 202 och 203. Första lägenheten på höger sida hus 11 räknas som den första, första lägenheten på vänster sida i hus 13 räknas som den första (dvs den första lgh som du stöter på i trappen är den första att räknas osv.). Ditt lägenhetsnummer står uppe till höger på din entrédörr (utsida dvs i trapphuset) samt även förrådsnummer.

Nästa sida finns en förteckning av lägenhetsnummer:

FRÖJAV 11					FRÖJAV 13				
				Våning					Våning
Förråd	Lägenhet nr	Trapp	H=Höger		Förråd	Lägenhet nr	Trapp	V=Vänster	
1	101	702-001-06	11c	1 H	1	101	701-001-05	13d	1V
2	102	702-002-05	11c	1	2	102	701-002-08	13d	1H
3	103	702-003-05	11c	1 V	3	103	701-003-03	13c	1V
4	104	702-004-02	11b	1H	4	104	701-004-04	13c	1H
5	105	702-005-01	11b	1	5	105	701-005-04	13b	1V
6	106	702-006-01	11b	1V	6	106	701-006-06	13b	1H
7	107	702-007-03	11a	1H	7	107	701-007-04	13a	1V
8	108	702-008-06	11a	1	8	108	701-008-04	13a	1H
9	109	702-009-01	11a	1V	9	201	701-009-05	13d	2V
10	201	702-010-03	11c	2H	10	202	701-010-07	13d	2H
11	202	702-011-07	11c	2	11	203	701-011-06	13c	2V
12	203	702-012-05	11c	2V	12	204	701-012-06	13c	2H
13	204	702-013-04	11b	2H	13	205	701-013-05	13b	2V
14	205	702-014-02	11b	2	14	206	701-014-06	13b	2H
15	206	702-015-08	11b	2V	15	207	701-015-04	13a	2V
16	207	702-016-06	11a	2H	16	208	701-016-07	13a	2H
17	208	702-017-06	11a	2	17	301	701-017-08	13d	3V
18	209	702-018-04	11a	2V	18	302	701-018-09	13d	3H
19	301	702-019-01	11c	3H	19	303	701-019-06	13c	3V
20	302	702-020-07	11c	3	20	304	701-020-07	13c	3H
21	303	702-021-03	11c	3V	21	305	701-021-07	13b	3V
22	304	702-022-03	11b	3H	22	306	701-022-02	13b	3H
23	305	702-023-04	11b	3	23	307	701-023-05	13a	3V
24	306	702-024-06	11b	3V	24	308	701-024-05	13a	3H
25	307	702-025-01	11a	3H					
26	308	702-026-03	11a	3					
27	309	702-027-09	11a	3V					
28		702-301-01	11c	Källar					

Hus A = Fröjavägen 13

På din ytterdörr ovan till höger anges lägenhetsförrådets nummer.

Lgh med förråds nr	Våning	Lgh yta	Rum	Kök	Badrum	Toalett	Balkong
A101	Bv	98,5	4	1	1	1	1
A102	"	79,5	3	1	1		1
A103	"	79,5	3	1	1		1
A104	"	79,5	3	1	1		1
A105	"	79,5	3	1	1		1
A106	"	79,5	3	1	1		1
A107	"	79	3	1	1		1
A108	"	79,5	3	1	1		1
A201	1 tr	98,5	4	1	1	1	1
A202	"	79,5	3	1	1		1
A203	"	79,5	3	1	1		1
A204	"	79,5	3	1	1		1
A205	"	79,5	3	1	1		1
A206	"	79,5	3	1	1		1
A207	"	79	3	1	1		1
A208	"	79,5	3	1	1		1
A301	2 tr	98,5	4	1	1	1	1
A302	"	79,5	3	1	1		1
A303	"	79,5	3	1	1		1
A304	"	79,5	3	1	1		1
A305	"	79,5	3	1	1		1
A306	"	79,5	3	1	1		1
A307	"	79	3	1	1		1
A308	"	79,5	3	1	1		1

Ex. på din dörr anges 102, om du då bor i hus 13 tillhör du listan ovan annars se nästa sida över hus 11 =

Hus B. Exemplet ger att du bor på bottenvåning, bo area 79,5 m², 3 rok

Hus B= Fröjavägen 11

Nr	Våning	Lgh yta	Rum	Kök	Kokvrå	Badrum	Toalett	Balkong
B101	Bv	90,0	4	1		1	1	1
B102	"	59,5	2	1		1		1
B103	"	85,0	3	1		1		1
B104	"	84,5	3	1		1		1
B105	"	53,5	2		1	1		1
B106	"	84,5	3	1		1		1
B107	"	84,5	3	1		1		1
B108	"	59,5	2	1		1		1
B109	"	90,0	4	1		1	1	1
B201	1 tr	90,0	4	1		1	1	1
B202	"	59,5	2	1		1		1
B203	"	85,0	3	1		1		1
B204	"	84,5	3	1		1		1
B205	"	53,5	2		1	1		1
B206	"	84,5	3	1		1		1
B207	"	84,5	3	1		1		1
B208	"	59,5	2	1		1		1
B209	"	90,0	4	1		1	1	1
B301	2 tr	90,0	4	1		1	1	1
B302	"	59,5	2	1		1		1
B303	"	85,0	3	1		1		1
B304	"	84,5	3	1		1		1
B305	"	53,5	2		1	1		1
B306	"	84,5	3	1		1		1
B307	"	84,5	3	1		1		1
B308	"	59,5	2	1		1		1
B309	"	90,0	4	1		1	1	1

ORDNINGSREGLER



§1 ; Regler för tvättstugan

§1 Skriv endast upp en tvättid i taget, inte för flera veckor framöver. (Med en tvättid menas inte förmiddag och eftermiddag). Skriv namn och telefonnummer.

§2 Gå aldrig in i tvättstugan när någon annan har bokat tid.

§3 Stryk er på listan om ni ej använder er tvättid, eller om tiden ej gått ut och ni är klara.

§4 STÄDA ALLTID EFTER DIG FÖR ALLAS TREVNAD!

Glöm inte "luddet" i torktumlarens filter, tack !

§5 Finner ni tvättstugan ostädad, kontakta den som hade tiden före er, eller kontakta vicevärd 070-666 97 96 eller ordförande.

§6 Släck alltid lampor i tvättstuga, även när ni lämnar för en kort stund.

§2 Regler för allmänna källarutrymmen, cykel- mopedförvaring.

För allmänna utrymmen gäller att ingen medlem skall kunna belamra detta med privata ägodelar, allt som förvaras i cykel & mopedförvaring skall kunna framföras utan reparationer. Grovsopor i form av möbler som tillfälligt ställs på avsedd plats skall märkas med namn, dessa kan ställas tillfälligt i väntan på att åka på tippen. Jämn fördelning i

källarutrymmet gäller dvs. ingen kan använda större yta än någon annan. Fastighetsskötare skall kunna rengöra källargolv utan att flytta på privata ägodelar.

§3 Regler angående fågel matning

Vid årsmöte år 2000 beslutades att DET ÄR FÖRBJUDET ATT MATA FÅGLARNA på både Fröjavägen 11 och 13. Detta gäller ej fågelbord stående i parken mellan hus 11 och 13. Vidare får inga matrester slängas från balkong. Första gången gäller tillsägelse, andra gången debiteras saneringskostnad mot fåglar.

§4 Regler för gästparkering och gårdsparkering

Vid årsmöte år 1999 beslutades av samtliga medlemmar närvarande (dock majoritet) att:

DET ÄR FÖRBJUDET FÖR FÖRENINGENS MEDLEMMAR ATT PARKERA PÅ BESÖKARES PARKERINGSPLATS.

Detta anges även i föreningsbeslut från 1983-06-01. Detta gäller oavsett om personen äger garage, motorvärmplats eller släpvnagsparkering, detta gör saken endast mer allvarlig då personen/medlemmen som bryter mot detta har en angiven plats. Skall man tillfälligt ställa ifrån sig bil hänvisar styrelsen till Fröjavägen. Vid parkering på besöksparkering första gången gäller tillsägelse, andra gången varning och tredje gången debiteras en summa motsvarande en månadskostnad för parkering på nästkommande hyresavisering märkt "BESÖKSPARKERING".

DET ÄR ÄVEN FÖRBJUDET MED GÅRDSPARKERING. Detta gäller ej i eller urlastning och kan vara en tolkningsfråga. Dock GÄLLER ATT DU DIREKT I ANSLUTNING TILL PARKERING LASTAR I ELLER UR. Finns du ej i anslutning till fordon räknas detta som gårdsparkering. Det är skyltat på husfasad att parkering är förbjuden.

§5 Regler kring lån av källarutrymme (målarbod, hobbyrum etc.)

Medlem som önskar låna källarutrymme för målning, slipning etc. kan låna nyckel hos vicevärd.. Nyckel till hobbyrum finns hos vicevärd vilken kan kontaktas för upplåsning. Regler i dessa och i alla utrymmen är att ingen slipning/fräsning med mycket damm får förekomma i dessa lokaler, inte heller målning med sprayburk. Hobbyrum är enbart till för lek och spel gällande barn, ingen högljudd musik får spelas om ej grannar ovan / sida givit sitt tillstånd till detta samt att enskild ansökan om "barnfest" skall inkomma till styrelse/vicevärd innan evenemanget. Ordförande har även nyckel till ovan nämnda utrymmen.

§6 Regler i sophus angående källsortering

Alla medlemmar skall tillse att vi har ett fräscht soprum, detta kan vi uppnå genom att tillsammans ta rätt på det vi smutsar ner, rester vi tappar bredvid, ta ett papper och torkar smuts någon gång, sopa grus och skräp och kasta i kärl.

Regel vad avser sophantering är att missbruk och där källsortering ej efterlevs får regelbrytande medlem första gången en tillsägelse, andra gången en varning och tredje gången beslutar styrelse om åtgärd.

Grovsopor (ex. sänglampa med hållare, diskställ, möbler, golvlampa) måste ni kasta på återvinningsstation i ex. Odenskog.

§7 Regler kring uthyrande av lägenhet i andra hand

För att hyra ut din bostad i andra hand gäller i stort sett samma regelverk som för hyresrätt. När det gäller bostadsrättslägenhet är det dock styrelsen som ska godkänna uthyrningen och hyresgästen. Skillnaden är att det finns andra beaktansvärda skäl som gäller för att få tillåtelse att hyra ut sin bostadsrätt. Förutom de som gäller för hyresrätt kan bland annat föräldrar få godkänt att hyra ut i andrahand till ett barn under en begränsad tid. Bostadsrättsföreningen har intresse i att så många bostadsrättsinnehavare som möjligt är bosatta i sina lägenheter. Bostadsrättsinnehavare har ett helt annat krav på engagemang inom föreningen än boende som hyr sina lägenheter. Vid uthyrning av bostadsrätt får du sätta hyran efter vad en likvärdig hyreslägenhet kostar. Du får alltså inte ta ut hyra som täcker dina egna räntekostnader för bostaden. Kontakta ett lokalt bostadsföretag och fråga efter hyresnivåer. Om du hyr ut möblerat kan du ta ut mellan tio och tjugo procent av möblernas värde utöver den faktiska hyreskostnaden.

§8 Cykelställ och sparkar

Ett cykelställ är utplacerat i närheten av varje entré där du kan låsa fast din cykel. **Under hösten, kring 1 Oktober ställer vi ner våra cyklar i källarutrymmen.** Detta så att det skapas underhållstillfälle på cykelställ under vinterhalvåret samt att ge möjlighet för de med spark att kunna låsa fast dessa.

Sparkar bör tas bort kring 1 April och ställs på trälistor i källarutrymme.

§9 Släpvagnar på gräsmattan

På gräsmattan vid uppfart förbi garage finns på vänster sida släpvnagnsuppställning, här skall vara släpvagnar som är påställda och besiktade dvs. inget skräpupplag. De skall även ställas upp snyggt i rad med lagom mellanrum.

ÖVRIG INFORMATION



Kontrolluppgift till skattemyndighet

Varje år lämnar ansvarig för fastighetsekonomi kontrolluppgifter på vem som äger en viss lägenhet och vilket förmögenhetsvärde denna lägenhet har, till skattemyndigheten vilket senare anges även på din skattedel. Detta beräknas på följande vis: Med bostadsrättens förmögenhetsvärde avses medlemmens/lägenhets andel i föreningens totala förmögenhet. Detta beräknas med utgångspunkt från fastighetens taxeringsvärde vid beskattningsårets utgång. Till det ska läggas föreningens tillgångar och skulder från balansräkningen i det senaste bokslutet.

Försäljning / köp av lägenhet

När du tänker sälja din lägenhet skall du innan kontakt med mäklare höra av dig till vicevärd eller ordförande och upplysa om din avsikt. Föreningen skall veta detta men även du kan få råd om nuvarande marknadsvärde samt få hjälp om uppgifter om lägenheten som du bör ha innan du tar kontakt med mäklaren.

Vid ett köp av lägenhet skall du gå ur föreningen och den nya lägenhetsinnehavaren skall ansöka om inträde i Brf Källan. När ni vet vilken som skall köpa er lägenhet vill föreningen få uppgifter på den blivande medlemmen ex. namn och telefonnummer etc. Observera att om du har en parkering ingår ej denna plats till din lägenhet, det kan finnas personer i kö på denna att överta den efter dig.

Varje år lämnar även ansvarig för fastighetsekonomi kontrolluppgifter på vem och vilka som avyttrat lägenheter i bostadsrättsföreningen samt till vilket värde. Dessa uppgifter lämnas till lokala skattemyndigheten för beräkning om du skall betala vinst/skatt eller får göra avdrag på den aktuella affären.

Medlemskap i bostadsrättsföreningen

Köpare av lägenhet i Brf Källan skall ansöka om medlemskap i bostadsrättsföreningen, styrelsen skall skyndsamt godkänna denna då enligt bostadsrättslagen ny lägenhetsägare inte får flytta in innan godkännande av styrelsen. Avslag sker endast vid extrema fall, dessa anges i bostadsrättslagen. Vicevärd meddelar ny lägenhetsinnehavare att denna har blivit antagen som medlem eller ej.

Renovering av lägenhet

Omfattande renovering

I stadgan från 1967 anges att medlem som avser utföra större förändringar inom lägenhet skall ansöka hos styrelsen innan renovering/reparering/ombyggnad sker. Skall bärande väggar eller befintlig struktur förändras måste bygglov ansökas hos lokal byggnadsnämnd. Detta gäller även äldre badrum i föreningen, i dessa kan ej duschhörna upprättas med befintligt golvsikt då detta är för bristfälligt.

Enklare renovering

I samband med enklare renovering kan pengar tas ut ur inre reparationsfond, detta sker då lägenhetsinnehavare visar renovering för vicevärd och lämnar kvitto/faktura till vicevärd för kopiering. Därefter läggs kopia på kvitto/faktura till lägenhetens övriga handlingar samt att ansvarig för fastighetsekonomi underrättas och utbetalar aktuell summa (dock max det som fonden innehåller) på postgiro utbetalning som kan lösas in på post eller bank.

Om du skall skruva/spika i vägg bör du kontakta vicevärd som har ritningar på alla lägenheter samt vart vattenledningsrör och elledningar går.

Om du funderar vad Brf Källan skall stå för och vad du som bostadsrättsägare skall stå för kan du se detta på följande sidor:

Ansvarsområden

Bygghet	Källans ansvar	Medl. Ansvar	
---------	----------------	--------------	--

1. Balkong

Målning av balkonggolv samt insida på balkongfronter		*	
Vädringsställning och beslag		*	
Odlingslådor		*	
Övrigt, tex sidopartier av trä		*	
Målning av utsida balkongtak, balkongsida, balkongskärm	*		
Glas på inglasad balkong/altan		*	

2. Lägenhetsdörr

Dörrblad, karm och foder	*		
Dörrblad, karm och foder		*	
Låscylinder, låskista, beslag	*		Gäller ej vid borttappade nycklar
Handtag och beslag		*	
Mekanisk ringklocka		*	
Brevinkast	*		Skada på insida ansvarar medlem
Namnsskylt	*		
Tätningsslister		*	Enstaka justeringar

3. Golv i lägenhet

Ytbehandling, ytbeläggning och byte		*	Beskrivning se not 1
-------------------------------------	--	---	----------------------

Ansvarsområden

Byggdel	Källans ansvar	Medl. Ansvar	
---------	----------------	--------------	--

4. Innerväggar i lägenhet

Ytskickt, t ex tapeter, målning eller annan ytbeläggning inkl tätskickt i våtrum, in till stomme		*	
--	--	---	--

5. Innertak i lägenhet

Ytbeläggning och ytbehandling till byggnadens stomme		*	
--	--	---	--

6. Fönster och fönsterdörrar

Invändig målning av karmar och bågar samt mellan bågar.		*	
Yttre målning	*		
Fönsterbågar	*		
Fönsterglas		*	
Spanjolett inkl. handtag	*		
Beslag	*		
Fönsterbänk		*	
Persienner och markiser		*	
Vädringsfilter		*	
Tätninglister		*	
Springventil	*		

7. VVS-artiklar

Tvättställ och bidé		*	porcelain
Blandare, dusch, duschslang,		*	
Vattenlås	*		
WC-stol		*	Gäller porcelain, sits och flottör

Ansvarsområden

Bygghet	Källans ansvar	Medl. Ansvar	
WC-stol	*		Gäller anordning för vattentillförsel
Badkar och duschslang		*	
Duschkabin och duschslang		*	
Tvättmaskin		*	
Torkskåp och tvättlåda		*	
Diskbänksbeslag		*	
Tvättbänk och tvättlåda		*	
Ventilationsfilter (köksfläkt)		*	Rengöring utförs av medlem
			Dvs. från och tilluftsentil
Ventilationsdon	*		Rengöring utförs av medlem
Vädringsfilter m m		*	
Vattenradiatorer med ventiler och termostat	*		Medlem svarar för målning
Kall- och varmvattenledningar inkl.armatur	*		Medlem svarar för målning
Avloppsledningar med golvbrunn			Medlem svarar för rensning av golvbrunn.
och sil inkl.avloppsrensning	*		
Klämring		*	(För fixering av golvmatta till brunn)

8. Köksutrustning

Diskmaskin		*	
Kyl- och frysskåp		*	
Spis		*	

Ansvarsområden

Byggsdel	Källans ansvar	Medl. Ansvar	
Köksfläkt / Spiskåpa		*	Medlem ansvarar för fläkt om denna ej ingår i husets ventilationssystem. Byte, rengöring filter åligger medlem

9. Förråd m m

Källar- och vindsförråd som tillhör lägenhet		*	Samma regler som för lägenhet betr. Golv, väggar,tak,dörrar,inred m.m
Fristående förråd som tillhör lägenhet		*	Samma regler som för lägenhet betr. Golv, väggar,tak,dörrar,inred m.m
Avskiljande nätvägg i förråd och garage	*		Om så önskas
Garage	*		Enligt separat avtal
Gemensamt soputrymme	*		

10. Elartiklar

Elartiklar	*		Gäller sådan utrustning som föreningen försett lägenheten med t ex kontaktdon, armaturer m.m
Belysningsarmatur, eluttag Ström- och jordfelsbrytare		*	Bostadsrättshavaren byter lampor och lysrör
Byte av säkringar		*	I lägenhet och tillhörande utrymmen
Motorvärmearruttag	*		

11. Övrigt

Inredningssnickerier		*	Skåp, lådor, innerdörr,socklar, foder, lister
Kryddställ		*	
Badrumsskåp		*	

Ansvarsområden

Byggsdel	Källans ansvar	Medl. Ansvar	
Hatthylla / Klädhylla		*	
Glober till köks-,badrums- och toalettbelysning		*	
Invändiga trappor i lägenhet		*	
Innerdörrar		*	
Trösklar, socklar, foder och lister		*	
Gardinstänger		*	
Torkställning		*	
Beslag		*	

Not 1: Med golv avses exempelvis tråd- eller kemsvetsad golvmatta, keramiska plattor med bakomliggande tätskikt, parkettgolv inkl underliggande sand.

Bostadsrättsägares pantsättning av lägenhet

Vid pantsättning av lägenhet ansöker bostadsrättshavaren om detta genom egen bank, vilken sänder pantsättningsansökan till föreningens ekonomiska fastighetsförvaltare vilken sköter föreningens samtliga pantsättningspapper. När medlem säljer lgh skall denna uppge om lägenhet är pantsatt till köparen.

Uthyrning av, i bostadsrättsföreningen ingående lokaler

Föreningen har två lokaler till uthyrning, den ena som är ca 70-80 kvadratmeter ligger i källaren i trapphus 11C. Den andra ligger i källaren på 13D och är till storleken mycket ringa.

Duschvatten, vattenförbrukning

Duschvattnet håller ca 58 grader Celsius, det skall vara högre än 48 grader i tappstället

annars kan det ev. bildas legionella bakterier vilket är mycket hälsofarligt.

Snittförbrukningen i landet är 170 liter per person och dag vilket genererar 124 kubikmeter vatten per lägenhet (2 personer) och år. Vår egen vattenförbrukning i Brf Källan låg 2004 på 112 kubikmeter vatten per lägenhet (2 personer) och år, detta inklusive tvättstugan.

Detta innebär att vi har en normal vattenkonsumtion i föreningen, vilket vi skall fortsätta med.

Värme och element

Värmesystemet är ett fjärrvärmesystem med lokal utetemperatur anpassning. Detta innebär att beroende på utetemperatur reglerar systemet in sig efter detta. Under sommartid juni, juli och augusti är värmesystemet knappt kännbart varmt då utemperaturen genererar en inomhustemperatur på minimum 20 grader Celsius mitt i rummet, 1 meter ovan golv.

Entrédörrarnas låstider

Samtliga entrédörrar låses klockan 22.00 varje kväll samt låser upp 02.00 för tidningsbudet skall kunna leverera dagstidningarna.

Utebelysningens tider

De utomhuslampor som finns inom föreningen tänds automatiskt beroende när det mörknar utomhus.

Datumparkering längs Fröjavägen.

Från den 1 oktober till den 31 maj gäller Datumparkering.

Kommunens arbete försvåras av bilar som står felaktigt uppställda. Det undviks om vi följer reglerna för datumparkering. De kan då lättare hålla gatorna rena från snö och vi bidrar till trafiksäkerheten och riskerar inte att få felparkeringsavgift på 600 kronor.

Datumparkering innebär att det är förbjudet att parkera bilen på gatusida med udda adressnummer klockan 00.00 - 07.00 udda datum.

På samma sätt är det förbjudet att parkera på "jämn" sida "jämna datum".

Eventuella frågor besvaras på telefon 063-14 33 51 eller 14 39 16.

Det är förbjudet att parkera nedanför skylt vid 11a, detta då Fröjavägen är huvudled. Således gäller datumparkering mellan Musikbygget och 11.a.

Julgran 9

Föreningen införskaffar varje år en julgran vilken upprättas av fastighetsskötaren och demonteras av densamme. Placeringen är på kullen mellan hus 11 och 13.

Vicevärd

Ordförande

År 2005 Gert Almén (I övrigt se anslag i trapphus)

Tel: 063-512799

Ansvarar för Bostadsrättsföreningen i sin helhet under räkenskapsåret. Är sammanhållande för alla möten och har yttersta rösten om ledamöter ej kan enas. Kallar till möten och tar emot dina synpunkter skriftligen i brevlådan till nästkommande styrelsemöte.

Tack för att du tog dig tid att läsa genom denna !

Väl mött i våran förening i trapphus som på parkering, vi ses.

Bilaga 1

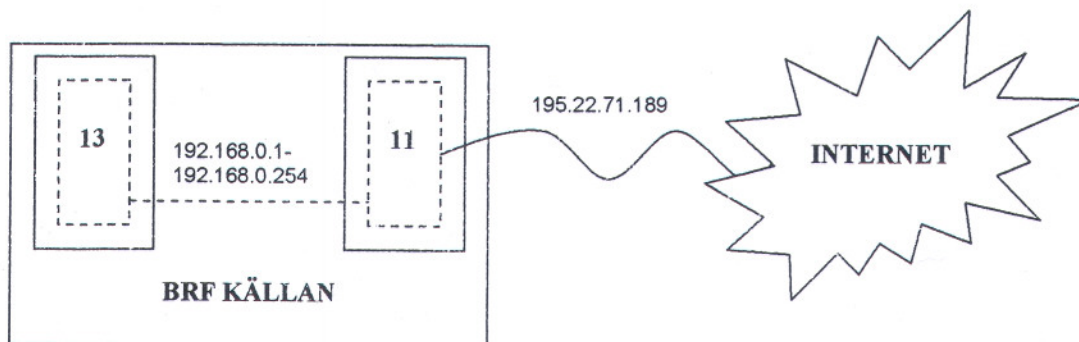
Från och med november 2003 har det skett en förändring i det avtal som föreningen har haft gällande Internetanslutning till fastigheten. Det tidigare avtalet med Arrowhead övertogs av Song Networks och dessa vill inte längre skriva avtal med privatpersoner. Detta har gjort att Styrelsen har omförhandlat avtalet till att vara skrivet med bostadsrättsföreningen istället för med de privatpersoner som tidigare har haft enskilda avtal med leverantören.

Tjänsten som föreningen har skrivit avtal om innefattar en 2Mbits anslutning till fastighetens nätverk som de för tillfället anslutna datorerna delar på. Styrelsen har valt att inte köpa tjänsterna för e-post och hemsidesutrymme vilket betyder att medlemmar får ordna med detta på annat sätt än genom Song Networks om de är intresserade av dessa tjänster (*E-post finns det gratisjänster för på t.ex. www.hotmail.com eller www.yahoo.se*).

Detta innebär att alla lägenheter nu har blivit anslutna genom föreningen och att medlemmarna kan fritt ansluta sina datorer till föreningens nätverk. Avgiften för denna tjänst ingår tillsvidare i hyran. Alla lägenheters uttag för Internetanslutning har därmed kopplats in så att det ska vara enkelt att ansluta sin dator. För att få anslutningen att fungera måste datorn vara utrustad med ett korrekt installerat nätverkskort och vara ansluten från uttag till nätverkskort med en nätverkskabel (*rak TP-kabel*). Dessutom ska nätverksinställningarna på datorn vara korrekta. Det rekommenderas även att alla medlemmar utrustar sina datorer med ett antivirusprogram för att hålla föreningens nätverk fritt från virus.

Översikt

1997 byggde föreningen ett lokalt nätverk (*LAN, Local Area Network*) mellan alla lägenheter på Fröjavägen 11 och 13. Till detta nätverk finns en accesspunkt till Internet. Varje dator i ett nätverk måste ha en egen unik adress så att trafiken hittar till rätt dator. Inom föreningen tillämpas s.k. lokala adresser och dessa tilldelas datorn automatiskt när datorn ansluts till nätverket. Adresserna som tilldelas varje dator kallas ip-adresser och ska inom föreningen se ut som denna: 192.168.0.1xx där de två sista siffrorna (xx) skiljer datorerna i nätverket åt. Även på Internet måste alla datorer/nätverk ha en unik ip-adress vilket innebär att föreningens nätverk har en unik ip-adress dit all trafik till Brf Källan skickas. Dessa adresser är dock inte lokala utan kallas publika men är uppbyggda på samma sätt (t.ex. 195.22.71.189). Att denna adress är publik innebär att all aktivitet på Internet från föreningens nätverk går att spåra hit (*föreningens ip-adress kan t.ex. översättas till brfkallan-fw-fv11-osd.arrowhead.com*).



Skiss över datornätverket i Brf Källan

Nätverksinställningar

För att en dator ska tilldelas en ip-adress automatiskt måste datorn vara inställd på att ta emot en ip-adress så fort den ansluts till nätverket. Detta är oftast den standardinställning som datorn har om man precis installerat sitt nätverkskort men detta bör kontrolleras. Förfarandet är lite olika beroende på vilket operativsystem man använder på sin dator. Nedan beskrivs hur man gör i Windows 95/98/Me/XP.

Windows 95/98/Me

Under "Kontrollpanelen" dubbelklickar du på "Nätverk". Välj fliken "Konfiguration".

Markera "TCP/IP" för ditt nätverkskort.

Klicka därefter på knappen "Egenskaper".

- Välj fliken "IP-adress". Klicka för "Erhåll en IP-adress automatiskt".
- Välj fliken "DNS-konfiguration". Markera "Inaktivera DNS".
- Välj fliken "Gateway". Kontrollera att inga fält är ifyllda. Om så är fallet, ta bort texten.
- Välj fliken "WINS-konfiguration".
- Klicka för "Inaktivera WINS-namnupplösning".
- Klicka därefter på knappen "OK" för att spara och avsluta inställningarna.

Klicka därefter på "OK" i dialogrutan för att få eventuella ändringarna att börja gälla efter omstart av datorn.

Du kan få en fråga om att lägga i en cd-skiva för att installera drivrutiner för Windows 95, 98 eller ME. Lagg då i cd-skivan och klicka för "OK". Om du utfört ändringar kommer ett meddelande om att datorn behöver startas om.

Starta om datorn genom att klicka för "Ja".

Windows XP

I Kontrollpanelen väljer du "Nätverks- och Internetanslutningar".

I "Nätverks- och Internetanslutningar" klickar du för "Nätverksanslutningar".

Högerklicka på "Anslutning till lokalt nätverk" och välj "Egenskaper".

Klicka för "Internet Protocol (TCP/IP)".

Klicka sedan på knappen "Egenskaper".

- Kontrollera inställningarna under fliken "Allmänt". Se till att "Erhåll en ip-adress automatiskt" samt "Erhåll en adress till DNS-servern automatiskt" är valt".
- Klicka på knappen "Avancerat" och klicka på fliken "IP-inställningar". Under rubriken ip-adress ska det stå att "DHCP är aktiverat" och under "Gateway" ska det vara tomt.
- Välj fliken "DNS". Här ska det vara tomt under rubriken "Adresser till DNS-servrar..."
- Välj fliken "WINS". Här ska det vara tomt under rubriken WINS-adresser..."
- Klicka sedan på knappen "OK" på alla föregående bilder till du är tillbaka på bilden "Egenskaper för Anslutning till lokalt nätverk".

Klicka på knappen "Stäng".

Klicka sedan på knappen "OK" på alla föregående bilder tills du är tillbaks på bilden

"Nätverksanslutningar". Nu är alla ändringar för ditt nätverk utförda. Du kan behöva starta om din dator.

Kontrollera din IP-adress

Du kan kontrollera din ip-adress för att se att du har blivit tilldelad en sådan.

Windows 95/98/Me

Klicka på "Start-knappen" och välj "Kör". Skriv in winipcfg och klicka sedan OK. Se till att det är ditt Nätverkskort som är valt i "rullgardinslisten" och att det där inte står "PPP-adapter". Läs av din ip-adress vid rubriken IP-adress och kontrollera att den är 192.168.0.1xx där xx är varierande.

Windows XP/2000

Klicka på "Start-knappen" och välj "Kör". Skriv in cmd och klicka sedan OK. Skriv ipconfig i det nya fönstret och läs av din ip-adress vid rubriken IP-adress och kontrollera att den är 192.168.0.1xx där xx är varierande.

Är din ip-adress inte på denna form (192.168.0.1xx) är något fel och du måste kontrollera installation och inställningar på nytt.

Felanmälan

Föreningen kan göra felanmälan på tjänsten dygnet runt 365 dagar om året till Song Networks men felavhjälpning sker vardagar, måndag till fredag, mellan 08.00 och 17.00. Viktigt att förstå är att Song Networks inte ansvarar för det lokala nätverket i fastigheten och att man bör vara säker på att felet inte ligger i detta innan felanmälan görs till dit. Enskild medlem bör alltså kontrollera med övriga medlemmar om de har liknande problem innan felanmälan görs för att se om felet inte ligger i den egna datorn eller i föreningens nät.

Checklista innan felanmälan till Song Networks:

1. Kontrollera egen utrustning. Hjälper inte det se punkt två.
2. Kontrollera med granne om de har liknande problem. Har de inga problem ligger felet inte hos Song Networks utan i egen utrustning eller möjligen i föreningens nätverk.
3. Fungerar det inte heller för övriga medlemmar i föreningen ring till Song Networks tekniska support på telefon 020-140 12 12 och gör en felanmälan.
4. Skulle teknisk support på Song Networks komma med beskedet att felet inte ligger hos dem vid felanmälan dit kontakta vicevärderna.

Missbruk

I avtalet med Song Networks regleras hur föreningen får använda tjänsten. Föreningen har förbundit sig att följa de särskilda regler som gäller på Internet som t.ex. avseende intrång i nätverk, olaga spridning och publicering. Vidare måste den etik som gäller på Internet följas som t.ex. avseende trakasseri av personer eller företag och spridning eller medverkan till spridning av information som kan anses vara rasistisk, oetisk, olaglig, pornografisk eller på annat sätt kränkande. Medlem i föreningen får ej heller använda tjänsten på ett sätt som gör att andra medlemmars användande av tjänsten störs.

Lägenhet varifrån dessa regler bryts kan efter Styrelsens beslut komma att stängas av från tjänsten.

Nu är det ännu lättare att sortera soporna rätt!!

- Ny och ännu tydligare skyltning har satts upp i soprummen.
- Den lilla röda lådan för miljöfarligt avfall finns nu i det vänstra soprummet tillsammans med restavfall och kompost. Även där finns tydliga skyltar.
- Även dörrarna kommer att få tydligare skyltar som exakt anger vilken sorts sopor som ska sorteras i vilket rum.

Vi är ganska bra i denna förening på att sortera sopor men vissa sorters sopor är vi ganska slarviga med. Detta gäller främst, miljöfarligt, restavfall och hårdplast.

OBS!! INGA SOPOR FÅR STÄLLAS PÅ GOLVET I SOPRUMMEN

Det blir mycket trevligare för alla om vi hjälps åt att se till att det fungerar bra med sopsorteringen.

I det stora soprummet till höger finns kärl för:

- Brännbart
- Tidningar och papper
- Kartonger
- Metall
- Hårdplast
- Färgat och ofärgat glas

I det mindre soprummet till vänster finns kärl för:

- Kompost
- Restavfall
- Miljöfarligt

Saker du måste köra iväg själv till sopstationen:

- Grovsopor
(t ex möbler, cyklar, kyl/frys, fläktar, elektronik och hushållsmaskiner som t ex kaffebryggare, datorer, kameror och klockor)

Det går också bra att ringa grovsopbilen för hämtning; tel. 070-329 16 02

Hälsningar styrelsen BRF Källan

I den lilla blåa sopboken som alla har fått (om du inte fått någon så lämna meddelande till ordförande Maria Lexhagen på 13 D så ser hon till att du får en) finns information som talar om vilka saker som skall sorteras i vilka sopkärl. Här nedan följer några vanliga exempel för de sorters sopor som vi är sämst på att sortera:

Restavfall

- Stålull
- Keramik, porslin och blomkrukor
- Glödlampor (obs utan kvicksilver, annars i miljöfarligt)
- Gamla lampor (lampfötter, armaturer mm)
- Dammsugarpåsar
- Kattsand (obs förpackat i påse)
- Ficklampor (obs ta ut batterierna, de ska vara i miljöfarligt)
- Galgar
- Gem av metall
- Fönster och speglar
- Knivar och saxar (obs förpackas väl)
- Kolfilter från köksfläkt utan metallram
- Kristallglas
- Läder (t ex läderskor)
- Paraplyer eller andra mindre saker som består av olika slags material
- Pennor (av metall)
- Proppar och säkringar
- Rakhyvlar och rakblad (obs förpackas väl)
- Termos
- Tryckimpregnerat virke
- Tändstift

Miljöfarligt avfall

- Avfettningsmedel och andra bilvårdsprodukter
- Batterier
- Olja och oljefilter
- Spray- och färgburkar (obs! med rester kvar i, annars metall el. plastinsamling)
- Polish och putsmedel
- Lim
- Termometer
- Klorin, kaustiksoda och målarsoda
- Fläckborttagningsmedel, lacknafta, aceton
- Rengöringsmedel
- Maskindiskmedel
- Lysrör och lågenergilampor
- Nagellack

Hårdplast

- Burkar och hinkar av hårdplast t ex yoghurt- och kesoburkar (OBS! Inte mjukplast, för det är brännbart, typ smör-förpackningar el. lådor för cocktailltomater)
- Lock av hårdplast
- Förpackningar av hårdplast
- Korkar av plast
- Blomkrukor av plast (obs! rengjorda)
- Engångsbestick och tallrikar av hårdplast
- Plastflaskor

Papper och tidningar

Här ska inte finnas några pappers- eller plastpåsar.

- Tidningar
- Reklamblad
- Telefonkataloger
- Övrigt tryckt material av papper

Returkartong

Allt som slängs här ska vara ursköljt och torrt

- Mjolk- och juiceförpackningar
- Flingpaket
- Papperskassar
- Papperskartonger och wellpapp
- Engångsmuggar och tallrikar (obs! ej smutsiga och kladdiga)
- Förpackningar av papper (obs! ej smutsiga pizzakartonger, de ska vara i brännbart)
- Julklappspapper
- Vadderade kuvert och påsar
- Ytterhöljet av smörförpackningar som består av både plast och kartong

Brännbart

- Mjukplast (t ex plastpåsar och plastfolie)
- Mjuka plastförpackningar
- Trä
- Gummi
- Textil
- Blöjor, bindor och trosskydd
- Bomullstussar
- Borstar av plast och trä
- Böcker
- CD-skivor, disketter och kassetband
- Chipspåsar
- Cigaretter, fimpar och snus
- Diskborstar och disktrasor
- Engångsartiklar av mjuk plast, t ex plastmuggar
- Foton
- Fönsterkuvert (obs! de kuvert som är miljömärkta kan läggas i pappersinsamlingen)
- Kondomer (obs! ska ej spolas ner i toaletten)
- Nylonstrumpor
- Plåster
- Pärmor
- Snöre
- Stearin (obs! utbrända värmeljus kan läggas i metallinsamlingen)

Stadgar för Bostadsrättsföreningen

Källan i Frösön

Undertecknade styrelseledamöter intygar att följande stadgar blivit antagna på föreningsstämma den 20 oktober 1993 och föreningsstämma den 16 november 1994.

.....
Rikard Lohr

.....
Gudrun Bång

Patent- och registreringsverkets godkännande

950317 registrerades
stadgar, stadgeändring av
Patent- och registreringsverket,
Bolagsavdelningen

Föreningens firma och ändamål

1 §

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Källan.

2 §

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall 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 §

Styrelsen skall ha sitt säte i Frösön.

4 §

Ordinarie föreningsstämma hålls en gång om året före december månads utgång. Jfr 17 §.

Räkenskapsår

5 §

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 juli t o m 30 juni.

Medlemskap

6 §

Fråga om att anta en medlem avgörs av styrelsen om annat inte följer av 2 kap 10 § bostadsrättslagen.

7 §

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

Anmälan om utträde ur föreningen skall göras skriftligen och handlingen skall vara försedd med medlemmens namnunderskrift.

Avgifter

8 §

För bostadsrätten utgående insats och årsavgift fastställs av styrelsen. Ändring av insats skall dock alltid beslutas av föreningsstämma.

För bostadsrätt skall erläggas årsavgift till bestridande av föreningens kostnader för den löpande verksamheten, samt för de i 9 § angivna avsättningarna. Årsavgifterna fördelas efter bostadsrätternas insatser och erläggs på tider som styrelsen bestämmer.

Styrelsen kan besluta att ersättning för värme och varmvatten, renhållning, konsumtionsvatten eller elektrisk ström skall erläggas efter förbrukning eller yta.

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan tas ut efter beslut av styrelsen.

Överlåtelseavgift får maximalt uppgå till 2,5 % av basbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring.

Pantsättningsavgift får maximalt uppgå till 1 % av basbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring.

Stadgar för
Bostadsrättsföreningen

Källan i Frösön

Undertecknade styrelseledamöter intygar att följande stadgar blivit antagna på föreningsstämma den 20 oktober 1993 och föreningsstämma den 16 november 1994.

.....
Rolf Lohr

.....
Gudrun Bång

Patent- och registreringsverkets godkännande

950317 registrerades
stadgar, stadgeändring av
Patent- och registreringsverket,
Bolagsavdelningen

Föreningens firma och ändamål

1 §

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Källan.

2 §

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall 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 §

Styrelsen skall ha sitt säte i Frösön.

4 §

Ordinarie föreningsstämma hålls en gång om året före december månads utgång. Jfr 17 §.

Räkenskapsår

5 §

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 juli t o m 30 juni.

Medlemskap

6 §

Fråga om att anta en medlem avgörs av styrelsen om annat inte följer av 2 kap 10 § bostadsrättslagen.

7 §

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

Anmälan om utträde ur föreningen skall göras skriftligen och handlingen skall vara försedd med medlemmens namnunderskrift.

Avgifter

8 §

För bostadsrätten utgående insats och årsavgift fastställs av styrelsen. Ändring av insats skall dock alltid beslutas av föreningsstämma.

För bostadsrätt skall erläggas årsavgift till bestridande av föreningens kostnader för den löpande verksamheten, samt för de i 9 § angivna avsättningarna. Årsavgifterna fördelas efter bostadsrätternas insatser och erläggs på tider som styrelsen bestämmer.

Styrelsen kan besluta att ersättning för värme och varmvatten, renhållning, konsumtionsvatten eller elektrisk ström skall erläggas efter förbrukning eller yta.

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan tas ut efter beslut av styrelsen.

Överlåtelseavgift får maximalt uppgå till 2,5 % av basbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring.

Pantsättningsavgift får maximalt uppgå till 1 % av basbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring.

9 §

Avsättning för bostadsrättshavarnas lägenhetsunderhåll skall göras årligen, senast från och med det verksamhetsår som infaller närmast efter det slutfinansieringen av föreningens fastighet genomförts, med ett belopp motsvarande minst 0,3 % av byggnadskostnaden för föreningens hus.

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall göras årligen, senast från och med det verksamhetsår som infaller närmast efter det slutfinansieringen av föreningens fastighet genomförts, med ett belopp motsvarande minst 0,3 % av byggnadskostnaden för föreningens hus.

Den vinst som kan uppstå på föreningens verksamhet, skall balanseras i ny räkning, alternativt avsättes till föreningens fond för fastighetsunderhåll.

Styrelse och revisorer

10 §

Styrelsen består av minst tre och högst fem ledamöter samt minst en och högst fyra suppleanter, vilka samtidigt väljs av föreningen på ordinarie stämma för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits. Två ledamöter väljs på två år och tre ledamöter väljs på ett år, därefter årligen växelvis.

När det för statligt bostadsstöd krävs att kommun utövar insyn i bostadsrättsföreningens verksamhet, kan detta fullföljas genom att minst en av styrelseledamöterna och suppleant för denne utses av kommunen. I stället för styrelseledamot och suppleant kan kommunen utse rapportör. Rapportören skall ta del av styrelsens förvaltning och äger rätt att närvara vid föreningsstämmor, styrelsesammanträden och besiktningar. Vid styrelsesammanträden och föreningsstämmor äger rapportören rätt att väcka förslag och få sin mening antecknad i protokoll. Av kommun utsedd ledamot och suppleant behöver inte vara medlem i föreningen. Kommunal insyn skall utövas till dess att fem år förflutit räknat från den tidpunkt då det till föreningen första gången utbetalades statligt stöd.

11 §

Styrelsen konstituerar sig själv.

Styrelsen är beslutsfär när de vid sammanträdet närvarandes antal överstiger hälften av hela antalet ledamöter. För giltigheten av fattade beslut fordras, då för beslutsföret minsta antalet ledamöter är närvarande, enighet om besluten.

12 §

Föreningens firma tecknas av två styrelseledamöter i förening eller av en styrelseledamot i förening med annan person som styrelsen därtill utsett.

13 §

Styrelsen får förvalta föreningens egendom genom en av styrelsen utsedd vicevård, vilken själv inte behöver vara medlem i föreningen, eller genom en fristående förvaltningsorganisation.

Vicevärden skall inte vara ordförande i styrelsen.

14 §

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

15 §

Styrelsen åligger:

att avge redovisning för förvaltningen av föreningens angelägenheter genom att avlämna årsredovisning som skall innehålla berättelse om verksamheten under året (förvaltningsberättelse) samt redogörelse för föreningens intäkter och kostnader under året (resultaträkning) och för ställningen vid räkenskapsårets utgång (balansräkning),

att upprätta budget och fastställa årsavgifter för det kommande räkenskapsåret,

att minst en gång årligen, innan årsredovisningen avges, besiktiga föreningens fastigheter samt inventera övriga tillgångar och i förvaltningsberättelsen redovisa vid besiktningen och inventeringen gjorda iakttagelser av särskild betydelse,

att minst en månad före den föreningsstämma, på vilken årsredovisningen och revisorernas berättelse skall framläggas, till revisorerna lämna årsredovisningen för det förflutna räkenskapsåret samt

att senast en vecka innan ordinarie föreningsstämma tillställa medlemmarna kopia av årsredovisningen.

16 §

En revisor och suppleant väljs av ordinarie föreningsstämma för tiden in till dess nästa ordinarie stämma hållits.

När det för statligt bostadsstöd krävs att föreningen även har minst en revisor och en suppleant utsedda av kommun, skall dessa årligen utses till dess att fem år förflutit, räknat från den tidpunkt då det till föreningen första gången utbetalades statligt stöd. Istället för revisor och suppleant kan kommunen utse kommunalt organ att granska föreningens ekonomi och räkenskaper.

Revisor åligger:

att verkställa revision av föreningens räkenskaper och förvaltning samt

att senast två veckor före ordinarie föreningsstämma framlägga revisionsberättelse.

Föreningsstämma

17 §

Ordinarie föreningsstämma hålls en gång om året vid tidpunkt som framgår av 4 §.

Extra stämma hålls då styrelsen finner skäl till det och skall av styrelsen även utlysas då detta för uppgivet ändamål hos styrelsen skriftligen begärs av en revisor eller av minst en tiondel av samtliga röstberättigade medlemmar.

Kallelse till föreningsstämma och andra meddelanden till föreningens medlemmar skall ske genom anslag å lämpliga platser inom föreningens fastigheter. Kallelse till stämma skall tydligt ange de ärenden, som skall förekomma på stämman. Medlem, som inte bor inom fastigheten, skall skriftligen kallas under uppgiven eller eljest för styrelsen känd adress.

Kallelse får utfärdas tidigast fyra veckor före stämma och skall utfärdas senast två veckor före ordinarie stämma och senast en vecka före extra stämma.

18 §

Medlem som önskar få ett ärende behandlat vid stämma, skall skriftligen framställa sin begäran hos styrelsen senast en vecka före stämman.

19 §

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma följande ärenden:

- Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar.
- Val av ordförande vid stämman.
- Val av justeringsmän.
- Fråga om kallelse till stämman behövrigen skett.
- Föredragning av styrelsens årsredovisning.
- Föredragning av revisorernas berättelse.
- Fastställande av resultat- och balansräkningen.
- Fråga om ansvarsfrihet för styrelsen.
- Fråga om användande av uppkommen vinst eller täckande av förlust.
- Fråga om arvoden.
- Val av styrelseledamöter och suppleanter.
- Val av revisor och suppleant.
- Övriga ärenden, vilka angivits i kallelsen.

På extra stämma skall förekomma endast de ärenden, för vilka stämman utlysts och vilka angivits i kallelsen till densamma.

20 §

Vid stämman fört protokoll skall senast inom tre veckor vara hos styrelsen tillgängligt för medlemmarna.

21 §

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar har en bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Bostadsrättshavare får utöva sin rösträtt genom befullmäktigat ombud som antingen skall vara medlem i föreningen, äkta make, sambo eller närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen. Ombud skall företräda skriftlig, dagtecknad fullmakt.

Ingen får på grund av fullmakt rösta för mer än en annan röstberättigad.

Omröstning vid föreningsstämma sker öppet om inte närvarande röstberättigad påkallar sluten omröstning.

Vid lika röstetal avgörs val genom lottning, medan i andra frågor den mening gäller som biträds av ordföranden.

De fall - bland annat fråga om ändring av dessa stadgar - där särskild röstövertikt erfordras för giltighet av beslut behandlas i 9 kap 16, 19 och 23 §§ i bostadsrättslagen.

Upplåtelse och övergång av bostadsrätt

22 §

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

23 §

Har bostadsrätt övergått till ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten endast om han 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 bostads-lägenhet.

Utan hinder av första stycket får dödsbo efter avliden bostadsrättshavare utöva bostadsrätten. Efter tre år från dödsfallet, får föreningen dock anmana dödsboet att inom sex månader visa att bostadsrätten ingått i bodelning eller arvskifte med anledning av bostadsrättshavarens död eller att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om den tid som angetts i anmaningen inte iaktas, får bostadsrätten säljas på offentlig auktion för dödsboets räkning.

24 §

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

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

Om en bostadsrätt har övergått till bostadsrättshavarens make, får maken vägras inträde i föreningen endast då maken inte uppfyller av föreningen uppställt särskilt stadgevillkor för medlemskap och det skäligen kan fordras att maken uppfyller sådant villkor. Detsamma gäller också när en bostadsrätt till en bostadslägenhet övergått till någon annan närstående person som varaktigt sammanbode med bostadsrättshavaren.

Ifråga om förvärv av andel i bostadsrätt äger första och tredje styckena tillämpning endast om bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar eller, om bostadsrätten avser bostadslägenhet, av sådana sambor på vilka lagen (1987:232) om sambors gemensamma hem eller lagen (1987:813) om homosexuella sambor skall tillämpas.

25 §

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

26 §

Ett avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp skall upprättas skriftligen och skrivas under av säljaren och köparen. I avtalet skall den lägenhet som överlåtelsen avser samt köpeskillingen anges. Motsvarande skall gälla vid byte eller gåva. Bestyrkt avskrift av överlåtelseavtalet skall tillställas styrelsen.

Avsägelse av bostadsrätt

27 §

En bostadsrättshavare får avsäga sig bostadsrätten tidigast efter två år från upplåtelsen. Avsägelse skall göras skriftligen hos styrelsen.

Vid en 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

28 §

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande övriga utrymmen i gott skick. Detta gäller även marken, om sådan ingår i upplåtelsen.

Till lägenhetens inre räknas: rummens väggar, golv och tak; inredning i kök, badrum och övriga utrymmen i lägenheten; glas och bågar i lägenhetens ytter- och innanfönster; lägenhetens ytter- och innerdörrar. Bostadsrättshavaren svarar dock inte för målning av yttersidorna av ytterfönster och ytterdörrar och inte heller för annat underhåll av radiatorer och vattenarmaturer eller av de anordningar från stamledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet, vatten, rökgångar och ventilation som föreningen försett lägenheten med.

Bostadsrättshavaren svarar för reparation på grund av brand- eller vattenledningsskada endast om skadan uppkommit genom eget vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som hör till hans hushåll eller som gästar honom eller någon annan som han inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans räkning. Ifråga om brandskada som bostadsrättshavaren själv inte vållat gäller vad som sagts nu endast om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn som han bort iaktta.

Tredje stycket första punkten gäller i tillämpliga delar om det finns ohyra i lägenheten.

29 §

Bostadsrättshavaren får inte göra någon väsentlig förändring i lägenheten utan tillstånd av styrelsen.

30 §

Bostadsrättshavaren är skyldig att när han använder lägenheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten. Han skall rätta sig efter de särskilda regler som föreningen i överensstämmelse med ortens sed meddelar. Bostadsrättshavaren skall hålla noga tillsyn över att detta också iaktas av dem han svarar för enligt 28 § tredje stycket.

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

31 §

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.

32 §

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

Bostadsrättshavare som under viss tid inte har tillfälle att använda sin bostadslägenhet, får upplåta lägenhet i andra hand, om hyresnämnden lämnar tillstånd till upplåtelsen. Sådant tillstånd skall lämnas, om bostadsrättshavaren har beaktansvärda skäl för upplåtelsen och föreningen inte har befogad anledning att vägra samtycke. Tillstånd kan begränsas till en viss tid och förenas med villkor.

33 §

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

34 §

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

35 §

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträts 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 att fullgöra sin betalningsskyldighet eller om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift utöver två vardagar efter förfallodagen,
2. om bostadsrättshavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,
3. om lägenheten används i strid med 33 eller 34 §§.
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 fastigheten,
5. om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren eller den som lägenheten upplåtits till i andra hand åsidosätter något av vad som enligt 30 § skall iakttas vid lägenhetens begagnande eller brister i den tillsyn som enligt samma paragraf åligger en bostadsrättshavare,
6. om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt 31 § och han inte kan visa en giltig ursäkt för detta,
7. om bostadsrättshavaren inte fullgör annan honom 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 förhållande 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 en bostadslägenhet får uppsägning på grund av förhållande 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.

Övriga bestämmelser

36 §

Vid föreningens upplösning skall förfaras enligt 9 kap 29 § bostadslagen. Behållna tillgångar skall fördelas mellan bostadsrättshavarna efter lägenheternas insatser.

37 §

Utöver dessa stadgar gäller för föreningens verksamhet vad som står i bostadsrättslagen och andra tillämpliga lagar, samt föreningens ordinarie föreskrifter.