

031203
Bostadsrättsföreningen Tygskrivaren

Stadgar för Bostadsrättsföreningen Tygskrivaren

Föreningens firma och ändamål

1 §

Föreningens firma är bostadsrättsföreningen Tygskrivaren., organisationsnummer 785000-2606

2 §

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Särskilda bestämmelser

3 §

Styrelsen ska ha sitt säte i Gävle kommun, Gävleborgs län.

4 §

Ordinarie föreningsstämma hålls en gång om året före juni månads utgång. Se vidare 17§.

Räkenskapsår

5 §

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1/1 – 31/12

Medlemskap

6 §

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 - 26.

7 §

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

En medlem som upphör att vara bostadsrättshavare ska anses ha utträtt ur föreningen, om inte styrelsen genom särskilt beslut medgett att han/hon får stå kvar som medlem.

Medlem som inte innehar bostadsrätt i föreningen får uteslutas ur föreningen om styrelsen finner skäl för sådant beslut.

Avgifter

8 §

För bostadsrätten utgående insats, andelstal och årsavgift fastställs av styrelsen. Ändring av insats och/eller andelstal ska dock alltid beslutas av föreningsstämma i enlighet med de bestämmelser som föreskrivs i 9 kap.16 § p1 och p1a och 18a § bostadsrättslagen.

För bostadsrätt ska erläggas årsavgift till bestridande av föreningens kostnader för den löpande verksamheten, samt för de i 9 § angivna avsättningarna. Årsavgiften fördelas efter bostadsrättens grundavgifter, erläggs månatligen i förskott och ska vara föreningen tillhanda senast sista vardagen före månadsskifte. Styrelsen kan besluta att i årsavgiften ingående ersättning för värme, vatten, renhållning, gas eller elektrisk ström ska erläggas efter förbrukning eller yta. Om inte årsavgiften betalas i rätt tid, utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen (1975:635) på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker. Dessutom utgår påminnelseavgift enligt förordningen (1981:1057) om ersättning för inkassokostnader m.m..

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan tas ut efter beslut av styrelsen. För arbete med övergång av bostadsrätt får överlåtelseavgift tas ut med belopp som maximalt får uppgå till 2,5% av prisbasbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring. Den medlem till vilken en bostadsrätt övergått, svarar normalt för att överlåtelseavgiften betalas. För arbete vid pantsättning av bostadsrätt får pantsättningsavgift tas ut med belopp som maximalt får uppgå till 1% av basbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring. Pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

Avgifter ska betalas på det sätt styrelsen bestämmer. Betalning får dock alltid ske genom postanvisning, postgiro eller bankgiro.

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

18 §

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 tillhanda.

19 §

På ordinarie föreningsstämma ska förekomma följande ärenden:

- a) Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar, ombud och biträden (röstlängd).
- b) Val av ordförande vid stämman.
- c) Anmälan av protokollsskrivare.
- d) Val av justeringsmän tillika rösträknare.
- e) Fråga om kallelse till stämman behörigen skett.
- f) Godkännande av dagordningen.
- g) Föredragning av styrelsens årsredovisning.
- h) Föredragning av revisionsberättelsen.
- i) Fastställande av resultat- och balansräkningen.
- j) Fråga om användande av uppkommet överskott eller täckande av underskott.
- k) Fråga om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.
- l) Fråga om arvoden.
- m) Beslut om antal styrelseledamöter, suppleanter och ledamöter i valberedningen.
- n) Val av styrelseledamöter och suppleanter.
- o) Val av revisor och suppleant.
- p) Val av valberedning.
- q) Övriga ärenden, vilka angivits i kallelsen.

På extra stämma ska förekomma endast punkterna a - f samt de ärenden, för vilka stämman utlysts och vilka angivits i kallelsen till densamma.

20 §

Protokoll vid föreningsstämma ska föras av den stämmans ordförande utsett därtill. I fråga om protokollets innehåll gäller

1. att röstlängden ska tas in eller biläggas protokollet,
2. att stämmans beslut ska föras in i protokollet samt
3. om omröstning har skett, att resultatet ska anges i protokollet.

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

21 §

Vid föreningsstämma har varje medlem som innehar en bostadsrätt 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. Beslut fattas normalt med enkel majoritet av de på stämman röstberättigade. Beslut där särskild röstövertikt erfordras behandlas i 9 kap.16,19 och 23 §§ i bostadsrättslagen.

Under pågående ombildningsprocess från hyresrätt till bostadsrätt har varje lägenhet rätt till en röst oavsett om fler medlemmar finns som nyttjanderättshavare till lägenheten. Om samma medlemmar innehar fler lägenheter kan dock aldrig detta ge möjlighet till fler än en röst

Bostadsrättshavare får utöva sin rösträtt genom befullmäktigat ombud som antingen ska vara medlem i föreningen, äkta make, sambo eller närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen. Ombud ska förete skriftlig, dagtecknad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet. Ingen får på grund av fullmakt rösta för mer än en annan röstberättigad. En medlem kan vid föreningsstämma medföra högst ett biträde som antingen ska vara medlem i föreningen, make, sambo eller närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen.

Omröstning vid föreningsstämma sker öppet. Påkallar närvarande röstberättigad sluten omröstning, ska detta alltid accepteras vid val och i övrigt efter beslut av stämman. Vid lika röstetal avgörs val genom lottnings, medan i andra frågor den mening gäller som biträds av ordföranden.

Upplåtelse och övergång av bostadsrätt

22 §

Bostadsrätt upplåts skriftligen och får endast upplåtas åt medlem i föreningen. Upplåtelsehandlingen ska ange parternas namn, 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.

För reparation på grund av brand- eller vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast om skadan uppkommit genom

1. han/hennes egen vårdslöshet eller försummelse, eller
2. vårdslöshet eller försummelse av
 - a. någon som hör till hans eller hennes hushåll eller som besöker honom/henne som gäst
 - b. någon annan som han/hon har inrymt i lägenheten eller
 - c. någon som för hans/hennes räkning utför arbeten i lägenheten

För reparation på grund av brandskada som uppkommit genom vårdslöshet eller försummelse av någon annan än bostadsrättshavaren själv är dock denne ansvarig endast om han/hon brustit i omsorg eller tillsyn. Detta stycke gäller i tillämpliga delar om det finns ohyra i lägenheten.

Bostadsrättshavaren är skyldig att omgående anmäla fel och brister avseende sådant underhåll som föreningen svarar för.

Bostadsrättsföreningen ansvarar bl. a för

- ventilationsdon
- vattenradiatorer med ventiler och termostat dock ej målning
- målning av yttersidor av ytterfönster och ytterdörrar
- springventiler
- ledningar som tjänar fler än en lägenhet och inte befinner sig inne i lägenhet

Föreningen kan genom beslut på föreningsstämma åta sig att utföra sådant underhåll som bostadsrättshavaren ska svara för enligt denna paragraf. Ett sådant beslut kan endast avse åtgärd som föreningen avser att vidta i samband med större underhåll eller ombyggnad och berör bostadsrättshavarens lägenhet.

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller det finns risk för omfattande skador på annans egendom och inte efter tillsägelse avhjälper bristen så snart som möjligt, får föreningen avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

29 §

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd utföra åtgärder i lägenheten som innefattar

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

Styrelsen får inte vägra att medge tillstånd till en åtgärd som avses i första stycket om inte åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen.

30 §

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 iakttä 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 att 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 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.

31 §

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

32 §

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 i föreningen 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 §§ 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 den tid som anges i 35§ 1, 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.

Övriga bestämmelser

37§

För föreningen gällande ordningsregler utfärdas av styrelsen och gäller från och med den tidpunkt när de distribuerats i enlighet med vad som sägs i 17 § 2:a st.

38 §

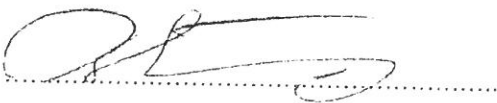
Vid föreningens upplösning ska förfaras enligt 9 kap 29 § bostadsrättslagen (1991:614). Behållna tillgångar ska fördelas mellan bostadsrättshavarna efter lägenheternas insatser.

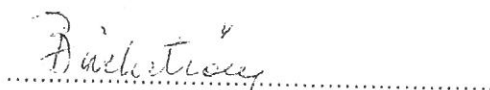
39 §

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

Undertecknade styrelseledamöter intygar att ovanstående stadgar blivit antagna av föreningens medlemmar på föreningsstämma

den 21 maj 2003 och på föreningsstämma den 18 oktober 2003.


Börje Spöberg


Torbjörn Bäckström

BRF TYGSKRIVAREN

Brf TYGSKRIVAREN är en privat bostadsrättsförening med 15 lägenheter. Föreningen äger fastighet och tomt med beteckning Söder 46:1 i kvarteret Tygskrivaren med postadress **Södra Stapeltorgsgatan 17 a och 17 b, 802 53 GÄVLE**. Föreningens registreringsnummer är 785000-2606.

Fastigheten består av ett hus med 15 lägenheter (9 i ingång 17 a och 6 i ingång 17 b), 2 uthyrda källarlokal, cykelrum, skyddsrum (används som cykelrum), tvättstuga, torkrum, mangelrum, f d pannrum med undercentral för fjärrvärme, gemensamt vindsutrymme samt till lägenheterna hörande källar- och vindsförråd. Till fastigheten hör även en gård med planteringar och sophus samt trottoarer mot Södra Stapeltorgsgatan och Övre Arbetshusgatan. Föreningen förvaltar fastigheten själv med hjälp av ISS Facility Services AB i Uppsala. Ingångarna 17 a och 17 b är utrustade med porttelefon. **Portkod finns ej.**

I fastigheten finns bredband och ComHem kabel-tv. Bredbandsanslutning är installerad i varje lägenhet.

Varje lägenhetsinnehavare skall vara medlem i föreningen. Denna har en styrelse med tre till fem ledamöter och en till fyra suppleanter, som väljs bland medlemmarna vid årliga föreningsstämmor. Då utses även en revisor och en revisorssuppleant. Styrelsen beslutar i frågor som gäller fastighetens skötsel och ekonomiska förvaltning samt ansvarar inför medlemmarna vid de årliga föreningsstämmorna enligt bostadsrättslagen och föreningens stadgar. Föreningsstämma skall hållas före juni månads utgång.

Varje lägenhetsinnehavare ansvarar för skötsel och underhåll av den egna lägenheten enligt stadgar- na och erlägger en årsavgift, vars storlek bestäms av styrelsen med hänsyn till lägenhetens andel i fastigheten. Denna andel motsvarar lägenhetens storlek. Årsavgiften erlägges månadsvis i förskott. För tillträde till lägenhetens erhåller lägenhetsinnehavaren en tag som även går till portarna, sophuset och gemensamma utrymmen (tvätt-, tork- och mangelrum har dock separata nycklar). Lägenhetstagen ingår i ett elektroniskt system, vilket innebär att **förkommen tag omedelbart måste anmälas till kassören för avregistrering**. Extra tag beställs hos kassören. Huvudtag (s k A-tag) finns hos ordförande och kassör.

Lägenhetsinnehavare har rätt att, efter styrelsens godkännande, hyra ut sin lägenhet i andra hand. Skriftlig ansökan om sådan uthyrning skall inlämnas till styrelsen i god tid innan den avses träda i kraft.

Lägenhetsinnehavare har rätt att överlåta sin lägenhet på annan person under förutsättning att styrelsen godkänner överlåtelsen och upptar den nye innehavaren som medlem i föreningen. Över- låtelse skall meddelas styrelsen då den förbereds och styrelsen skall ge sitt godkännande innan överlåtelsen avslutas. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar.

Styrelsen har beslutat om bifogade skötselregler och anvisningar för den gemensamma trivseln.

Styrelsen 2014-06-16

FASTIGHETENS SKÖTSEL

Eftersom föreningen i stor utsträckning sköter fastigheten själv är det viktigt att alla medlemmar efter förmåga hjälper till att **vårda gemensamma tillgångar** i och kring huset. Härigenom kan kostnader för reparationer och underhåll hållas låga. Upptäckta **fel och brister**, som inte bara berör den egna lägenheten, **skall anmälas** till någon i styrelsen utan dröjsmål.

Styrelsen kallar till **allmänna städdagar** höst och vår. Det är angeläget att alla som kan hjälper till att, efter förmåga, städa de gemensamma utrymmena inom- och utomhus.

Trappstädning, inkl. putsning av fönstren i portarna, städning av källargången samt snöröjning ombesörjs av entreprenör enligt avtal. Det åligger boende och hyresgäster att hålla trappuppgångarna rena från skräp.

Ytterdörrarna skall alltid **hållas stängda**. Anmäl omedelbart till någon i styrelsen om ytterdörrarna inte går igen ordentligt. Dörren till **sopuset** skall alltid **vara låst**.

Källardörren måste hållas låst (försäkringsvillkor).

Det är **viktigt för trivseln** att

- **utrymmen** i och utanför huset hålls **rena och fria från skräp** (inga sopor, fimpar, inget snus eller tuggummi etc på gården);
- **ordningsregler för tvättutrymmen** följs (se bilaga);
- **regler för sophantering** följs (se bilaga)

Grovsopor kan placeras i **pannrummet** i avvaktan på bortforsling (sker i samband med städdagarna). Var och en ansvarar för att egna grovsopor bortforslas.

Parkering på gården är förbjuden. Kortare tillfällig i- och urlastning är tillåten.

Cyklar placeras utomhus i befintliga cykelställ och inomhus så att framfarten inte blockeras och väggarna inte smutsas ner. Kedja inte fast cyklarna i cykelställen.

Cyklar i cykelställen och snöröjning går inte bra ihop! Vid "snöröjningsväder" skall cyklarna ställas i källaren.

Styrelsen i januari 2011

ORDNINGSREGLER FÖR TVÄTTUTRYMMEN

Tvättutrymmen får inte användas på följande, på tvättlistan **streckade dagar**:

nyårsdagen, trettondagen, långfredagen, påskafton, påskdagen, 1:a maj, Kr Himmelsfärdsdagen, pingstdagen, midsommarafton, midsommardagen, allhelgonadagen, julafton, juldagen och nyårsafton.

1. TVÄTTSTUGA

Tvättiden är under måndagar-lördagar uppdelad i två pass: förmiddagspass mellan 07.00 - 14.00 och eftermiddagspass mellan 14.00 - 21.00.

Tvättiden på aftnar, sön- och helgdagar är ett pass mellan 12.00 - 18.00.

Tecknande av tvättstuga skall ske å särskild tvättlista och får omfatta högst två pass per tvättillfälle.

I samband med att tvättlistan sätts upp (normalt ca en vecka före månadsskifte) får man bara anteckna sig för två tvättpass. När man utnyttjat det första tvättpasset får man anteckna sig för ytterligare ett pass, o.s.v. **Man får alltså samtidigt bara stå antecknad för två ej utnyttjade tvättpass.**

Torktummlaren skall stängas av senast 22.00 (mån-lördagar) resp. 19.00 (söndagar).

Tvättstugan skall **städas** omedelbart efter användande, vilket innebär att

- **golvet sopas och våttorkas**
- **tvättmaskiner, bänk och tvättho avtorkas**
- **filtret bakom tvättmaskinerna rengörs**
- **luddet i tummlaren - i öppningen och i filtret i dörren - tas bort**

Tomma tvättmedelspaket och tomma plastförpackningar får inte lämnas i soppåsen utan skall medtagas av den som tvättat. **Tvättstugan lämnas i välstädat skick.**

2. TORKRUM

Torkrummet får användas under samma tider som tvättstugan.

Den som använder tvättstugan under eftermiddagspass eller under aftnar och sön- och helgdagar får utnyttja torkrummet till 07.00 efterföljande dag.

OBS! Fläkten måste slås ifrån senast 21.00 (mån-lördagar) resp. 18.00 (söndagar).

Fläktapparatens filter skall avborstas (se anvisning).

Torkrummet skall städas omedelbart efter användande och **lämnas i välstädat skick.**

3. MANGELRUM

Mangelrummet får användas under den tvättdag som infaller närmast efter egen tvättdag och då under motsvarande tidsperiod som egna tvättiden.

Mangelrummet skall städas omedelbart efter användande och **lämnas i välstädat skick.**