



En informationsskrift till dig som är nyinflyttad



VÄLKOMMEN TILL BRF GETINGEN!

Det här är en informationsskrift till dig som är nyinflyttad. Här kan du finna svar på de vanligaste frågorna samt föreningens stadgar. Vi hoppas att du ska trivas i Getingen och känna dig välkommen såväl på våra gemensamma aktiviteter som att slå dig ned i trädgården när solen värmer. Vid ytterligare funderingar är du hjärtligt välkommen att höra av dig till någon i styrelsen!

Vi syns på gården!

STYRELSEN BRF GETINGEN

Lund 2010-08-01

BRF GETINGEN är en liten, privat bostadsrättsförening med 19 lägenheter. Föreningens skala gör att gemenskapen och möjligheterna att påverka blir stora. För att hålla nere våra kostnader hjälps vi åt med skötsel av fastigheten samt sopsortering. Styrelsen består vanligtvis av fem till sju ordinarie ledamöter samt en till tre suppleanter. Någon gång under maj eller juni månad hålls varje år ett årsmöte, där information om föreningen ges samt en ny styrelse väljs. Kontaktuppgifter samt annan viktig information om föreningen hittar du på föreningens hemsida: <http://www.brfgetingen.se>. Fastigheten är ansluten till Comhem och Bredbandsbolaget. I hyran ingår Comhems analoga kabel-TV-utbud samt bredband och telefoni från Bredbandsbolaget.

HUSETS HISTORIA

Huset, med fastighetsbeteckning Helgonagården 5:18, ligger på Smörlyckan. Kvaret består mestadels av tegelhus, huvudsakligen arbetarbostäder uppförda runt det förra sekelskiftet. Området låg då en bra bit från Lunds tätort, men längs en av dess viktigaste infarter. Vårt hus uppfördes 1905 av hustrun Anna



T.v. Huset samt byggnadsarbetare under uppförandet 1905. Runt omkring är ännu obebyggd mark.

T.h. Huset före och under renoveringen 1977.

Olsson Bark. Det kallades för "tvåvåningen" och hade redan från början lite dåligt rykte samt hög omsättning av hyresgäster, och redan året efter att det stod färdigt gick ägaren i konkurs. Huset byggdes i tegel med flera för tiden vanliga, enklare utsmyckningar, som murade våningslistor samt huvudlist eller gesims. På det snedskurna hörnet fanns en källarnedgång och det fanns också fyra entréer från gatan, två från Getingevägen samt två från Göingegatan. Det fanns 18 lägenheter, huvudsakligen ettor och tvåor, samt en liten butik som förmodligen låg på hörnet i källaren. Nuvarande utseende fick dock huset 1977, då dåvarande ägaren Åke Andersson lät genomföra en omfattande ombyggnation i spåren efter oljekrisen 1973 och flera år av eftersatt underhåll. Huset kläddes med isolerande, rött fasadtegel samt fick brunlaserade perspektivfönster. Nu togs också entréerna från gatan bort. Lägenhetsdörrarna i trapphuset är inte heller de original, men i lägenheterna finns en del äldre snickerier bevarade liksom några kakelugnar. På gården finns ett tvåvånings halvhus i slammat tegel, som är samtida med huset och innehöll stall, vagnsport och foderloft.

Källa: Lund utanför vallarna, del 2 - Bevaringsprogram



BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

Det var också dåvarande ägaren Åke Andersson som lät bilda bostadsrättsföreningen under slutet av 1970-talet, även om han vid tidpunkten själv ägde majoriteten av lägenheterna. Då hade fortfarande de flesta lägenheterna inte heller bekvämligheter som dusch, utan det fanns i gemensamhetsutrymmen i källaren och ända in på andra halvan av 80-talet skrevs det i tidningarna om förhållandena i vad som kallades för "Lunds sämsta hyreshus". Sedan dess har dock både standarden och stämningen höjts betydligt i bostadsrättsföreningen, som idag omfattar 19 lägenheter - två stycken treor, tolv stycken tvåor samt fem stycken ettor, varav en ägs av föreningen. Föreningens styrelse är oarvoderad och håller möte varje månad. Styrelsen sköter kontakten med HSB, som förvaltar delar av föreningens ekonomi och administration. Styrelsen planerar också löpande underhåll av fastigheten samt trädgårdsdagar och andra gemensamma aktiviteter. Vill du engagera dig i föreningen eller har du frågor eller funderingar är du hjärtligt välkommen att höra av dig till någon i styrelsen! Du hittar kontaktuppgifter på anslagstavlor i respektive trappuppgång samt, tillsammans med annan matnyttig information, på föreningens hemsida:

<http://www.brfgetingen.se>.

SJÄLVFÖRVALTNING

BRF Getingen är en liten förening där vi tillsammans förvaltar vår fastighet, och vi hoppas att du ska se detta som något positivt snarare än som en belastning. Det bidrar inte bara till att stärka grannsämjan och föreningens ekonomi, utan ger också stora möjligheter för varje enskild medlem att vara med och påverka. Höst och vår har vi gemensamma trädgårdsdagar, då samtliga boende förväntas att ställa upp. De här dagarna tar vi hand om fastigheten, såväl ut- som invändigt, samt avslutar med mat och samkväm.

Det löpande underhållet, såsom trappstädning, gräsklippning och snöskottning sker efter ett rullande schema. Dessa hittar du på anslagstavlor i trapphusen samt på hemsidan: <http://www.brfgetingen.se>. Allt som behövs för att klara av trappstädningen hittar du i källaren under B-trappan. Gräsklippning utförs med den handjagare som finns i cykelförrådet och går snabbt och lätt om det utförs ofta. Vid snöväder är det viktigt att snön skottas undan så snart vi har



rimlig möjlighet, så att tidningsbud, brevbärare och andra som besöker vår fastighet har möjlighet att ta sig fram på ett säkert sätt. Vid isbildning finns tösalt eller sand att strö ut.

Självklart kan man byta sina schemalagda tider med någon granne om man har förhinder. Och naturligtvis är all frivillig aktivitet utöver detta mycket välkommen - vi syns på gården!

TRÄDGÅRDEN

Föreningens hjärta är vår mysiga trädgård, som alla boende är hjärtligt välkomna att nyttja oavsett om det är för att äta frukost i morgonsolen, grilla, umgås, ta det lugnt och solbada eller rensa lite ogräs. Föreningen har trädgårdsmöbler och grill som det är fritt fram för alla boende att nyttja. Vid användning av grillen är det bra om du rengör galler och verktyg efter dig samt ser till att täcka grillen med skyddet när den har svalnat.

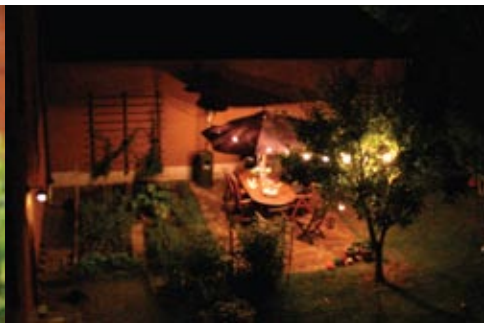
SOPHANTERING

I föreningen sorterar vi förpackningar av hårdplast (dock inte

mjukplast som går till osorterat hushållsavfall), kartong, papper, färgat och ofärgat glas, metall, trädgårdsavfall, batterier och hushållsavfall. När kärlen ska tömmas måste dessa flyttas ut till vägen, något vi hjälps åt med enligt det rullande schema som du hittar i respektive trappuppgång samt på föreningens hemsida: <http://www.brfgetingen.se>. Glöm inte att notera vilka veckodagar de olika kärlen ska köras ut samt vilka veckor du är ansvarig för ut- och inkörning av soptunnorna!

TVÄTTSTUGA

Vår gemensamma tvättstuga finns i B-trappans källare. Den är utrustad med två tvättmaskiner, mangel, torktumlare samt torkskåp. Sommartid går det även utmärkt att nyttja torkvindan i trädgården. I tvättstugan finns också en lista för bokning av tvättid. Vi ansvarar själva för renhållning av tvättstugan, så var noga med att städa efter användning. Material för att sopa och våttorka golv samt torka av maskiner och andra ytor finns i anslutning till tvättstugan. Och glöm inte att ta bort det berömda luddet i torktummlaren...



LÄGENHETSFÖRRÅD

Varje lägenhet disponerar ett lägenhetsförråd. Förråden hittar du i källaren under A- och B-trappan.

CYKELFÖRVARING

Cyklar kan förvaras i cykelställen på gården. Det finns också ett litet och ett stort cykelförråd i "stallet", som är den röda byggnaden på gården, där du kan ställa cyklar som används.

PARKERING

Föreningen disponerar gemensamt nio parkeringsplatser, fem längs Getingevägen och ytterligare fyra längs Göingegatan. Parkeringsplatserna är enbart avsedda för de som bor permanent i föreningen. Besökandes bilar hänvisas till den parkeringsplats för besökande som finns på hörnan av huset, vid Getingevägen/Göingegatan. Kvällar samt lördag till söndag kan man också parkera obegränsat längs motsatta sidan av Göingegatan. Vardagar gäller 30 minuters fri parkering. Det finns också möjlighet att parkera på den stora grusparkeringen



på andra sidan Getingevägen samt obegränsat på den informella parkeringsplatsen längst in på Göingegatan.

FELANMÄLAN

Om du har frågor angående fastigheten, eller vill anmäla något som är trasigt eller inte fungerar, går det bra att vända sig till fastighetsansvarig eller någon annan person i styrelsen. Kontaktuppgifter finns på anslagstavlorna i respektive trappuppgång samt på föreningens hemsida: <http://www.brfgetingen.se>.

HYROR

Föreningens hyror administreras av HSB. Har du tappat bort din hyresavi, är det alltså dit du ska vända dig. Det finns också möjlighet att ansluta sig till autogiro för betalning av avgiften till föreningen. Tag kontakt med vår kassör om du har frågor!

BOSTADSRÄTTSSINNEHAVARENS ANSVAR

Som bostadsrättsinnehavare har du både frihet och ansvar när det kommer till din lägenhet. Generellt så ansvarar du för vad som finns innanför lägenhetens väggar, tak och golv, men det framgår tydligare av föreningens stadgar vad som är föreningens respektive bostadsrättsinnehavarens ansvar i specifika fall. Där kan du också läsa om vilka förändringar som kräver styrelsens tillstånd. Mer information om hur du söker tillstånd för

renoveringar kan du få av styrelsen eller via föreningens hemsida: <http://brfgetingen.se>.

Det är också viktigt att du har en giltig hemförsäkring för din bostadsrätt. Tänk på att det finns en speciell hemförsäkring för bostadsrätter med så kallat bostadsrättstillägg!

ANDRAHANDSUTHYRNING

Om du planerar att hyra ut din lägenhet i andra hand är det viktigt att inkomma med ansökan till styrelsen i god tid innan hyresgästen ska flytta in. Blankett för ansökan om andrahandsuthyrning finns att ladda ned på föreningens hemsida: <http://www.brfgetingen.se>. Föreningen godkänner andrahandsuthyrning som inte strider mot föreningens stadgar eller hyresnämndens rekommendationer, men eftersom vi är en liten förening där medlemmarna står för skötseln av fastigheten vill vi göra dig uppmärksam på att din hyresgäst övertar dina skyldigheter gentemot föreningen och att det är din skyldighet att upplysa om detta. Du som hyr i andra hand har alltså samma skyldigheter gentemot föreningen som övriga boende, men är också hjärtligt välkommen att delta i övriga aktiviteter!



STADGAR

för bostadsrättsföreningen Getingen

INLEDANDE BESTÄMMELSER

Firma, ändamål och säte

§ 1 Föreningens firma är bostadsrättsföreningen Getingen och föreningens styrelse har sitt säte i Lund.

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta lägenheter för permanent boende utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Medlemmarnas rätt i föreningen till följd av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrätts-havare.

Allmänna bestämmelser om medlemskap i föreningen

§ 2 Inträde i föreningen kan beviljas den som kommer att erhålla bostadsrätt genom upplåtelse eller som övertar bostadsrätt i föreningens hus.

Annan juridisk person än kommun eller landsting som förvärvat bostadsrätt till bostads-lägenhet får vägras medlemskap.

§ 3 Frågan om att anta en medlem avgörs av styrelsen.

Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap inkommit till föreningen, avgöra frågan om medlemskap. Som underlag för medlemskapsprövningen kan föreningen komma att begära kreditupplysning avseende sökanden.

§ 4 Den som en bostadsrätt övergått till får inte vägras inträde i föreningen, om de villkor för medlemskap som föreskrivs i § 2 är uppfyllda och föreningen skäligen bör godta förvärvaren som bostadsrättshavare. Om det kan antas att

förvärvaren inte avser att bosätta sig permanent i lägenheten har dock föreningen i enlighet med regleringen i §1 rätt att vägra medlemskap.

Medlemskap får inte vägras på diskriminerande grund såsom t ex ras, hudfärg, nationalitet, etniskt ursprung, religion, övertygelse eller sexuell läggning.

Om en bostadsrätt har övergått till bostads-rättsinnehavarens make eller sambo får denne vägras medlemskap i föreningen endast om förvärvaren inte avser att bosätta sig permanent i lägenheten.

Den som har förvärvat andel i bostadsrätt skall beviljas medlemskap i föreningen om bostads-rätten efter förvärvet innehas av makar, sambor eller andra med varandra samman-boende närstående personer.

§ 5 Om en bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv och förvärvaren inte antagits till medlem, får föreningen uppmana förvärvaren att inom sex månader från uppmaningen visa att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om inte uppmaningen följs får bostadsrätten tvångsförsäljas för förvärvarens räkning enligt 8 kap bostadsrättslagen.

Ogiltighet vid vägrat medlemskap

§ 6 En överlåtelse är ogiltig om den som bostadsrätten övergått till vägras medlemskap i föreningen. Detta gäller inte vid exekutiv försäljning eller vid tvångsförsäljning enligt bostadsrättslagen. Har i dessa fall förvärvaren inte antagits som medlem skall föreningen lösa bostadsrätten mot skälig ersättning, utom i fall då en juridisk person enligt 6 kap § 1 andra stycket bostadsrättslagen får utöva bostadsrätten utan att vara medlem.

Rätt för juridisk person som är medlem att förvärva bostadsrätt

§ 7 En juridisk person som är medlem i

bostadsrättsföreningen får inte utan styrelsens samtycke genom överlåtelse förvärva bostadsrätt till en bostadslägenhet.

Rätt att utöva bostadsrätten

§ 8 När en bostadsrätt överlåtits till ny innehavare får denne utöva bostadsrätten endast om han har antagits till medlem i föreningen. Om förvärvaren utövar bostadsrätten innan medlemskap beviljats har föreningen rätt att vägra medlemskap.

Ett dödsbo efter avliden bostadsrättshavare får utöva bostadsrätten trots att dödsboet inte är medlem i föreningen. Tre år efter dödsfallet får föreningen dock uppmana dödsboet att inom sex månader från uppmaningen visa att bostadsrätten har ingått i bodelning eller arvskifte med anledning av bostadsrätts-havarens död eller att någon, som inte får vägras medlemskap i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs får bostadsrätten tvångsförsäljas för dödsboets räkning enligt 8 kap bostadsrättslagen.

Motsvarande andra stycket gäller för juridisk person om denne har panträtt i bostadsrätten och förvärvet sker genom tvångsförsäljning enligt bostadsrättslagen eller vid exekutiv försäljning.

Formkrav vid överlåtelse

§ 9 Ett avtal om överlåtelse av bostadsrätts genom köp skall upprättas skriftligen och skrivas under av säljaren och köparen. Avtalet skall ange vilken lägenhet överlåtelsen avser samt köpeskilling. Motsvarande skall gälla vid byte eller gåva. En överlåtelse som inte uppfyller dessa formkrav är ogiltig.

BOSTADSRÄTTSFRÅGOR

Övergång av bostadsrätt

§ 10 Bostadsrättshavaren får fritt överlåta sin bostadsrätt.

Bostadsrättshavare som överlåtit sin

bostadsrätt till annan medlem skall till bostadsrättsföreningen inlämna skriftlig ansökan om överlåtelsen med angivande av överlåtelsedag samt till vem överlåtelsen skett.

Förvärvare av bostadsrätt skall skriftligen ansöka om medlemskap i bostadsrättsföreningen. I ansökan skall anges personnummer och nuvarande adress. Styrkt kopia av förvärvshandlingen skall alltid bifogas ansökan.

Avsägelse av bostadsrätten

§ 11 En bostadsrättshavare får avsäga sig bostadsrätten tidigast efter två år från upplåtelsen och därigenom bli fri från sina förpliktelser som bostadsrättshavare. Avsägelsen 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 angivits i denna.

Utdrag ur lägenhetsförteckning

§ 12 Bostadsrättshavare har rätt att på begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen beträffande lägenhet som han innehar med bostadsrätt. Utdraget skall ange dagen för utfärdandet samt

1. lägenhetens beteckning, belägenhet, rumsantal och övriga utrymmen,
2. dagen för Bolagsverkets registrering av den ekonomiska plan som ligger till grund för upplåtelsen,
3. bostadsrättshavarens namn,
4. insatsen för bostadsrätten, samt
5. vad som finns antecknat rörande pantsättning av bostadsrätten.

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

§ 13 Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick, vad gäller såväl underhåll som reparationer. Föreningen svarar för att huset och föreningens fasta egendom i övrigt är väl

underhållet och i gott skick.

Bostadsrättshavaren är skyldig att teckna försäkring som omfattar det underhålls- och reparationsansvar som följer av lag och dessa stadgar.

Bostadsrättshavaren skall följa de anvisningar som föreningen lämnar beträffande installationer avseende avlopp, värme, gas, el, vatten, ventilation och anordning för informationsöverföring. För vissa åtgärder i lägenheten krävs styrelsens tillstånd enligt § 18. De åtgärder bostadsrättshavaren vidtar i lägenheten skall alltid utföras fackmässigt.

Till lägenheten hör bl a:

- Ytskikt på rummets väggar, golv och tak, jämte den underliggande behandling som krävs för att anbringa ytskiktet på ett fackmässigt sätt. Bostadsrättshavaren ansvarar också för fuktisolerande skikt i badrum och våtrum.
- Icke bärande innerväggar, stuckatur.
- Inredning i lägenheten och övriga utrymmen tillhörande lägenheten, exempelvis: sanitetsporlin, köksinredning och vitvaror. Bostadsrättshavaren svarar också för el- och vattenledningar, avstängningsventiler och i förekommande fall anslutningskopplingar på vattenledning till denna inredning.
- Lägenhetens ytter- och innerdörrar med tillhörande lister, foder, karm, tätningslister, lås inklusive nycklar m.m. Bostadsrättsföreningen svarar dock för målning av ytterdörrens utsida. Vid byte av lägenhetens ytterdörr skall den nya dörren motsvara de normer som vid utbytet gäller för brandklassning och ljuddämpning.
- Glas i fönster och dörrar, samt spröjs.
- Till fönster och dörrar hörande beslag, handtag, gångjärn, tätningslister mm, samt målning. Bostadsrättsföreningen svarar dock för målning av utifrån synliga delar av fönster/fönsterdörr.
- Målning av radiatorer och värmeledningar.
- Ledningar för avlopp, gas, elektricitet, vatten och anordningar för informationsöverföring till de delar dessa är synliga i lägenheten och betjänar endast den aktuella lägenheten.

- Armaturer för vatten som t ex blandare, duschmunstycke mm, inklusive packning, avstängningsventiler och anslutningskopplingar på vattenledning.
- Klämringen runt golvbrunnen samt rensning av golvbrunn och vattenlås.
- Eldstäder och braskaminer.
- Köksfläkt, kolfilterfläkt, spiskåpa, ventilationsdon och ventilationsfläkt, med undantag för bostadsrättsföreningens underhållsansvar enligt sista stycket. Installation av anordning som påverkar husets ventilation kräver styrelsens tillstånd enligt §18.
- Gruppcentral/säkringsskåp och därifrån utgående synliga elledningar i lägenheten, brytare eluttag och fasta armaturer.
- Brandvarnare.
- Elektrisk golvvärme.
- Handduktork.
- Egna installationer.

För reparation på grund av brandskada eller vattenledningsskada (på grund av utströmmande tappvatten) svarar bostadsrättshavaren endast i begränsad omfattning i enlighet med bostadsrättslagen, dvs endast om skadan har uppkommit genom bostadsrättshavarens eget vållande, vårdslöshet eller försummelse eller motsvarande av någon som tillhör hans hushåll, gästar honom eller utför arbete för hans räkning. Detta gäller även i tillämpliga delar om det finns ohyra 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 brustit i omsorg och tillsyn.

Ingår i upplåtelsen förråd, garage eller annat lägenhetskomplement har bostadsrättshavaren samma underhålls- och reparationsansvar för dessa utrymmen som för lägenheten enligt ovan.

Bostadsrättshavaren är skyldig att till föreningen anmäla fel och brister i sådan lägenhetsutrustning eller ledningar som föreningen svarar för enligt lag eller dessa

stadgar.

Bostadsrättsföreningen svarar för reparationer av ledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet och vatten, om föreningen har försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänar fler än en lägenhet. Detsamma gäller för ventilationskanaler. Föreningen har därutöver underhållsansvaret för ledningar för avlopp, gas, elektricitet och anordningar för informationsöverföring som föreningen försett lägenheten med och som inte är synliga i lägenheten. Bostadsrättsföreningen ansvarar vidare för underhåll av radiatorer och värmeledningar i lägenheten som föreningen försett lägenheten med. Föreningen svarar också för rökångar (ej rökgångar i kakelugnar) och ventilationskanaler som föreningen försett lägenheten med samt även för spiskåpa/köksfläkt som utgör del av husets ventilation.

§ 14 Bostadsrättsföreningen får åta sig att utföra sådan reparation samt byte av inredning och utrustning för vilken bostadsrättshavaren enligt § 13 skall svara för. Beslut härom skall fattas på föreningsstämma och får endast avse åtgärd som företas i samband med omfattande underhåll eller ombyggnad av föreningens hus och som berör bostadsrättshavarens lägenhet. Föreningens åtgärder enligt denna bestämmelse skall ske till sedvanlig standard.

§ 15 Bostadsrättshavaren svarar gentemot föreningen för de åtgärder i lägenheten som har vidtagits av tidigare bostadsrättshavare såsom reparationer, underhåll och installationer.

§ 16 Om föreningen vid inträffad skada blir ersättningsskyldig gentemot bostadsrättshavare för lägenhetsutrustning eller personligt lösöre skall ersättningen beräknas utifrån gällande försäkringsvillkor.

§ 17 Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick enligt § 13 i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller det finns risk för omfattande skador på annans egendom och inte efter uppmaning

avhjälper bristen i lägenhetens skick så snart som möjligt, får föreningen avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

§ 18 Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd utföra sådan åtgärd i lägenheten som innefattar:

1. ingrepp i bärande konstruktion,
2. ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten, 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 lägenhet för föreningen eller annan medlem.

§ 19 Bostadsrättshavaren är skyldig att när han använder lägenheten 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 bör tålas. Bostadsrättshavaren skall även i övrigt iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom och utanför huset. Bostadsrättshavaren skall rätta sig efter de särskilda regler som föreningen i överensstämmelse med ortens sed meddelar. Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att dessa åligganden fullgörs också av dem som han eller hon svarar för enligt 7 kap § 12 tredje stycket bostadsrättslagen.

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

Föremål som bostadsrättshavaren vet, eller har anledning att misstänka, är behäftat med ohyra får inte föras in i lägenheten.

§ 20 Företrädare för bostadsrättsföreningen

har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för eller har rätt att utföra enligt § 17. När bostadsrättshavaren har av sagt sig bostadsrätten eller när bostadsrätten skall tvångsförsälas är bostadsrättshavaren skyldig att låta lägenheten visas på lämplig tid. Föreningen skall se till att bostadsrättshavaren inte drabbas av större olägenhet än nödvändigt.

Bostadsrättshavaren är enligt bostadsrättslagen skyldig att tåla sådana inskränkningar i nyttjanderätten som föranleds av nödvändiga åtgärder för att utrota ohyra i huset eller på marken.

Om bostadsrättshavaren inte lämnat tillträde när föreningen har rätt till det kan föreningen ansöka om särskild handräckning vid kronofogdemyndigheten.

Upplåtelse i andra hand och dylikt

§ 21 En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt samtycke. Styrelsens samtycke bör begränsas till viss tid.

Samtycke behövs dock inte

1. om en bostadsrätt har förvärvats vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning enligt bostadsrättslagen av en juridisk person som hade panträtt i bostadsrätten och som inte antagits till medlem i föreningen, eller
2. om lägenheten är avsedd för permanentboende och bostadsrätten till lägenheten innehas av en kommun eller ett landsting.

Styrelsen skall dock genast underrättas om sådan upplåtelse.

Vägrar styrelsen att ge sitt samtycke till en andrahandsupplåtelse får bostadsrättshavaren ändå upplåta sin lägenhet i andra hand om hyresnämnden lämnar sitt tillstånd till upplåtelsen. Tillstånd skall lämnas om bostadsrättshavaren har beaktansvärda skäl för

upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Tillståndet skall av hyresnämnden begränsas till viss tid.

I fråga om bostadslägenhet som innehas av juridisk person krävs det för tillstånd endast att föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke.

Ett tillstånd för andrahandsupplåtelse kan förenas med villkor.

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

Användning av lägenheten

§ 23 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 annan medlem i föreningen.

Bestämmelser om uppsägning

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

1. bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats eller upplåtelseavgift utöver två veckor från det att föreningen efter förfallodagen uppmanat honom att fullgöra sin betalningsskyldighet,
2. bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift mer än en vecka efter förfallodagen eller, när det gäller en lokal, mer än två vardagar efter förfallodagen,
3. bostadsrättshavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,
4. lägenheten används för annat ändamål än det avsedda,
5. bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för föreningen eller annan medlem,

6. 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 utan oskäligt dröjsmål inte underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten bidrar till att ohyran sprids i huset,

7. lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren åsidosätter sina skyldigheter enligt § 19 vid användning av lägenheten eller om den som lägenheten upplåtits till i andra hand vid användning av denna åsidosätter de skyldigheter som enligt samma paragraf åligger en bostadsrättshavare,

8. bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt § 20 och han inte kan visa en giltig ursäkt för detta,

9. bostadsrättshavaren inte fullgör skyldighet som går utöver det han skall gör enligt bostadsrättslagen och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs, samt

10. lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet vilken utgör eller i vilken till en inte oväsentlig del ingår i brottsligt förfarande, eller om lägenheten används för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

§ 25 Nyttjanderätten är inte förverkad om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av ringa betydelse. Inte heller är nyttjanderätten till bostadslägenhet förverkad på grund av att en skyldighet som avses i § 24 p 9 inte fullgörs, om bostadsrättshavaren är en kommun eller ett landsting och skyldigheten inte kan fullgöras av sådan bostadsrättshavare.

§ 26 Uppsägning skall ske skriftligen.

Uppsägning på grund av förhållande som avses i § 24 p 3-5 eller 7-9 får ske om bostadsrättshavaren inte efter tillsägelse vidtar rättelse utan dröjsmål.

Uppsägning på grund av förhållande som avses i § 24 p 3 får dock, om det är fråga om en bostadslägenhet, inte ske om

bostadsrättshavaren utan dröjsmål ansöker om tillstånd till upplåtelsen och får ansökan beviljad.

Är det fråga om särskilt allvarliga störningar i boendet gäller vad som sägs i § 24 p 7 även om någon tillsägelse om rättelse inte har skett. Detta gäller dock inte om störningarna inträffat under tid då lägenheten varit upplåten i andra hand på sätt som anges i § 22.

§ 27 Är nyttjanderätten förverkad på grund av förhållande som avses i § 24 p 1- 5 eller p 7-9, men rättelse sker innan föreningen har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning, får han därefter inte skiljas från lägenheten på den grunden. Detta gäller dock inte om nyttjanderätten är förverkad på grund av sådana särskilt allvarliga störningar i boendet som avses i § 19 tredje stycket.

Bostadsrättshavaren får inte heller skiljas från lägenheten om föreningen inte har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning inom tre månader från den dag då föreningen fick reda på förhållande som avses i § 24 p 6 eller 9, eller inte uppmanat bostadsrättshavaren att vidta rättelse inom två månader från den dag då föreningen fick reda på förhållande som avses i § 24 p 3.

§ 28 En bostadsrättshavare kan skiljas från lägenheten på grund av förhållande som avses i § 24 p 10 endast om föreningen har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning inom två månader från det att föreningen fick reda på förhållandet. Om den brottsliga verksamheten har angetts till åtal eller om förundersökning har inletts inom samma tid, har föreningen dock kvar sin rätt till uppsägning intill dess att två månader har gått från det att domen i brottmålet vunnit laga kraft eller det rättsliga förfarandet har avslutats på något annat sätt.

§ 29 Är nyttjanderätten enligt § 24 p 2 förverkad på grund av dröjsmål med betalning av årsavgift, och har föreningen med anledning av detta sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning, får denne på grund av dröjsmålet

inte skiljas från lägenheten om avgiften

1. när det är fråga om en bostadslägenhet – betalas inom tre veckor från det att bostadsrättshavaren har delgetts underrättelse om möjligheten att få tillbaka lägenheten genom att betala årsavgiften inom denna tid, eller

2. när det är fråga om en lokal – betalas inom två veckor från det att bostadsrättshavaren har delgetts underrättelse 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 har varit förhindrad att betala årsavgiften inom den tid som anges i första stycket p 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 § 24 p 2, har åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att han skäligen inte bör få behålla lägenheten.

Beslut om avhysning får meddelas tidigast tredje vardagen efter utgången av den tid som anges i första stycket p 1-2.

§ 30 Sägs bostadsrättshavaren upp till avflyttning av orsak som anges i § 24 p 1, 6-8 eller 10, är han skyldig att flytta genast.

Sägs bostadsrättshavaren upp till avflyttning av orsak som anges i § 24 p 3-5 eller 9, får han eller hon bo kvar till det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från uppsägningen, om inte rätten ålägger honom att flytta tidigare. Detsamma gäller om uppsägningen sker av orsak som anges i § 24 p 2 och bestämmelserna i § 29 tredje stycket är tillämpliga.

Vid uppsägning i andra fall av orsak som anges

i § 24 p 2 tillämpas övriga bestämmelser i § 29.

Vissa övriga meddelanden

§ 31 Är sådant meddelande från föreningen som avses i § 5, 17, 19, 24 p 1 och 26, avsänt i rekommenderat brev till mottagarens vanliga adress skall föreningen anses ha fullgjort vad som ankommer på dem.

Tvångsförsäljning

§ 32 Har bostadsrättshavaren skilts från lägenheten till följd av uppsägning enligt § 24, skall bostadsrätten tvångsförsäljas enligt bostadsrättslagen så snart som möjligt, om inte föreningen, bostadsrättshavaren och de kända borgenärer vars rätt berörs av försäljningen kommer överens om något annat. Försäljningen får dock anstå till dess att brister som bostadsrättshavaren ansvarar för blivit åtgärdade.

FÖRENINGSFÖRFRÅGOR

Föreningens organisation

§ 33 Föreningens organisation består av: föreningsstämma, styrelse, revisorer och valberedning.

Räkenskapsår och årsredovisning

§ 34 Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari – 31 december.

Före april månads utgång varje år skall styrelsen till revisorerna avlämna årsredovisning, bestående av resultaträkning, balansräkning och förvaltningsberättelse.

Föreningsstämma

§ 35 Ordinarie föreningsstämma skall hållas årligen inom sex månader efter utgången av varje räkenskapsår.

§ 36 Extra föreningsstämma skall hållas när styrelsen finner skäl till det. Extra stämma skall också hållas om det begärs skriftligen av en revisor eller av minst en tiondel av samtliga röstberättigade. I begäran skall anges vilket ärende som skall behandlas.

Kallelse till föreningsstämma

§ 37 Styrelsen kallar till föreningsstämma.

Kallelse till föreningsstämma skall innehålla uppgift om vilka ärenden som skall behandlas av stämman.

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

Kallelse kan utfärdas genom anslag på lämplig plats inom föreningens fastighet. Skriftlig kallelse skall dock alltid avsändas till varje medlem vars postadress är känd för föreningen om

1. ordinarie föreningsstämma skall hållas på annan tid än som föreskrivs i stadgarna, eller
2. föreningsstämman skall behandla fråga om a) föreningens försättande i likvidation eller b) föreningens uppgående i annan förening genom fusion.

Andra meddelanden till medlemmarna anslås på lämplig plats inom föreningens fastighet eller genom utdelning/brev.

Motionsrätt

§ 38 Medlem som önskar få visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma, skall skriftligen anmäla ärendet till styrelsen före mars månads utgång.

Föreningsstämmans innehåll

§ 39 På ordinarie föreningsstämma skall förekomma:

1. Stämmans öppnande
2. Val av stämмоорdförande
3. Val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Fastställande av dagordning
6. Val av två personer att jämte stämмо-ordföranden justera protokollet, samt val av rösträknare
7. Fråga om kallelse till stämman behöri gen skett
8. Styrelsens årsredovisning
9. Revisorernas berättelse

10. Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Fråga om arvoden för styrelseledamöter och revisorer för kommande verksamhetsår samt principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelseledamöter
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisor/er och suppleant
16. Val av valberedning
17. Övriga i kallelsen anmälda ärenden
18. Stämmans avslutande

På extra föreningsstämma får inte beslut fattas i andra ärenden än de som angivits i kallelsen.

Röstning

§ 40 Vid föreningsstämman har varje medlem en röst. Om flera medlemmar gemensamt innehar en bostadsrätt har de dock endast en gemensam röst. En medlem som innehar flera bostadsrätter i föreningen har endast en röst.

Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser gentemot föreningen enligt lag eller dessa stadgar.

Ombud och biträde

§ 41 En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen, genom den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud.

Ombud skall företräda skriftlig dagtecknad fullmakt. Fullmakten skall företas i original och gäller högst ett år från utfärdandet. Ombud får bara företräda en medlem.

Medlem får till föreningsstämma medföra högst ett biträde.

För fysisk person gäller att endast en annan medlem eller medlemmens make/maka, registrerad partner, sambo, föräldrar, syskon eller barn får vara biträde eller ombud.

Beslut vid stämma

§ 42 Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som har fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller vid lika röstetal den mening som stämмоорdföranden biträder.

Vid val anses den vald som har fått de flesta rösterna. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottning om inte annat beslutas av stämman innan valet förrättas.

För vissa beslut, till exempel stadgeändring, krävs särskild majoritet enligt bestämmelserna i bostadsrättslagen.

§ 43 Om ett beslut som fattats på föreningsstämma innebär att en lägenhet som upplåtits med bostadsrätt kommer att förändras eller i sin helhet behöva tas i anspråk av föreningen med anledning av en om- eller tillbyggnad måste bostadsrättshavaren ha givit sitt samtycke till beslutet. Om bostadsrättshavaren inte ger sitt samtycke till ändringen, blir beslutet ändå giltigt om minst två tredjedelar av de röstande har gått med på beslutet och det dessutom har godkänts av hyresnämnden.

Valberedning

§ 44 Vid ordinarie föreningsstämma utses valberedning för tiden till dess nästa ordinarie föreningsstämma hållits. En ledamot utses till sammankallande i valberedningen.

Valberedningen skall föreslå kandidater till de förtroendeuppdrag till vilka val skall förrättas på föreningsstämma.

Styrelse

§ 45 Styrelsen består av lägst tre och högst nio ledamöter med minst en och högst tre suppleanter. Styrelseledamöter och suppleanter väljs av föreningsstämman för högst två år. Ledamot och suppleant kan väljas om. Om helt ny styrelse väljs på föreningsstämma skall mandattiden för hälften, eller vid udda tal närmast högre antal, vara ett år.

Konstituering och firmateckning

§ 46 Styrelsen konstituerar sig själv och utser inom sig ordförande, vice ordförande, sekreterare och kassör.

§ 47 Styrelsen utser två ledamöter att tillsammans teckna föreningens firma.

Beslutsförhet

§ 48 Styrelsen är beslutsför när fler än hälften av hela antalet styrelseledamöter är närvarande.

Som styrelsens beslut gäller den mening för vilken fler än hälften av ledamöterna röstat och vid lika röstetal den mening som ordföranden biträder. Dock krävs enhällighet för giltigt beslut när minsta antalet ledamöter är närvarande.

§ 49 Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt. De får inte heller riva eller besluta om väsentliga förändringar av föreningens hus eller mark såsom väsentliga ny-, till- eller ombyggnader av sådan egendom.

Styrelsen eller firmatecknare får ansöka om inteckning eller annan inskrivning i föreningens fasta egendom eller tomträtt.

Revisorer

§ 50 Revisorerna skall till antalet vara minst en och högst tre, samt högst en suppleant.

Revisor och suppleant väljs av ordinarie föreningsstämma för tiden till dess nästa ordinarie stämma hållits.

Revisor skall bedriva sitt arbete så, att revisionen är avslutad och revisionsberättelsen avgiven senast den 15 maj.

§ 51 Styrelsen skall avge skriftlig förklaring till ordinarie stämma över av revisorerna i revisionsberättelsen eventuellt gjorda anmärkningar.

Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över revisorernas eventuella anmärkningar skall hållas tillgängliga för medlemmarna minst en vecka före den föreningsstämma på vilken de skall behandlas.

Protokoll

§ 52 Stämмоordföranden skall sörja för att det förs protokoll vid föreningsstämman.

I fråga om protokollets innehåll gäller

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

Senast tre veckor efter föreningsstämman skall det justerade protokollet hållas tillgängligt hos föreningen för medlemmarna.

§ 53 Vid styrelsens sammanträden skall det föras protokoll i nummerföljd, vilka justeras den ledamot som styrelsen utser.

§ 54 Protokoll skall förvaras betryggande.

Insats och avgifter

§ 55 Insats och årsavgift för lägenhet fastställs av styrelsen. Ändring av insats skall dock alltid beslutas av föreningsstämman.

Årsavgiften avvägs så att den i förhållande till lägenhetens insats kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader, samt amorteringar och avsättning till fonder. I årsavgiften ingående konsumtionsavgifter, t ex värme, vatten, el och renhållning, kan beräknas efter förbrukning eller ytenhet. Årsavgiften skall betalas senast sista vardagen före varje kalendermånads början om inte styrelsen beslutar annat.

För tillkommande nyttigheter som utnyttjas endast av vissa medlemmar utgår särskild avgift som fastställs av styrelsen.

För avgift som inte betalas i tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen (1975:635) på den

obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker samt påminnelseavgift och inkassoavgift enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader mm.

§ 56 Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen.

För arbete vid övergång av bostadsrätt får av bostadsrättshavaren uttas överlåtelseavgift med belopp motsvarande högst 2,5% av vid tidpunkten för ansökan om medlemskap gällande prisbasbelopp, enligt lagen om allmän försäkring (1962:381).

För arbete vid pantsättning av bostadsrätt får av bostadsrättshavaren uttas pantsättningsavgift med högst 1% av vid tidpunkten för pantsättning gällande prisbasbelopp.

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

§ 57 Straffavgift får tas ut efter beslut av styrelsen vid underlåtenhet att ansöka om tillstånd för andrahandsuthyrning enligt § 21. Denna får uppgå till högst 500 kronor.

Underhållsplan

§ 58 Styrelsen skall upprätta underhållsplan för genomförande av underhållet av föreningens hus och årligen budgetera, samt genom beslut om årsavgiftens storlek säkerställa, erforderliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus. Styrelsen skall varje år tillse att föreningens egendom besiktigas i lämplig omfattning och i enlighet med föreningens underhållsplan.

Fonder

§ 59 Inom föreningen skall finnas följande fonder:

- Fond för yttre underhåll
- Dispositionsfond

Till fonden för yttre underhåll skall årligen avsättas minst ett belopp på 1,0 % av

fastighetens taxeringsvärde, eller i enlighet med antagen underhållsplan enligt § 58.

Det över- eller underskott som kan uppstå av föreningens verksamhet skall avsättas till dispositionsfond eller disponeras på annat sätt i enlighet med föreningsstämmans beslut.

Vinstutdelning

§ 60 Om föreningsstämman beslutar att uppkommen vinst skall delas ut skall vinsten fördelas mellan medlemmarna i föreningen i förhållande till lägenheternas insatser.

Upplösning och likvidation

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

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