

Informationshäfte för Brf Råsunda Torg

2021



BRF Råsunda Torg, en hundraårig byggnad i klassisk Råsundastil uppförd 1910.

Välkommen!

Välkommen till Bostadsrättsföreningen Råsunda Torg. Vi som bor här trivs i vårt hus och vi hoppas naturligtvis att även du kommer att göra det.

Att bo i en bostadsrättsförening innebär att alla boende har ett gemensamt ansvar för fastigheten och dess förvaltning. Detta häfte ger dig information om hur saker och ting fungerar och vad du bör tänka på.

SPARAS

Informationshäftet ska vid överlåtelse av lägenheten lämnas till den nya bostadsrättshavaren.

Innehållsförteckning

1	Historisk översikt	3
2	Sifferfakta	3
3	Medlemmens ansvar och skyldigheter.....	3
3.1	Ansvar för lägenheten	3
3.2	Stadgarna.....	3
3.3	Gränsdragning och förtydliganden	4
3.4	Övrigt ansvar.....	4
	Underhåll & service	4
3.5	Allmänt.....	4
3.6	Felanmälan.....	4
3.7	Jour.....	5
4	Förvaltning.....	5
4.1	Teknisk förvaltning.....	5
4.2	Administrativ förvaltning	5
5	Städning.....	6
5.1	Gemensamma utrymmen	6
5.2	Gården	6
6	Sopor.....	6
6.1	Hushållssopor	6
6.2	Grovsopor.....	7
7	Föreningsstämmor	7
7.1	Motioner.....	7
8	Styrelsen.....	7
8.1	Vad gör styrelsen?	7
8.2	Vilka sitter i styrelsen?	8
8.3	Arbetsform	8
8.4	Kontakt med styrelsen och medlemmar	8
9	Ekonomi	8
10	Försäkringar	8
10.1	Egen försäkring	8
10.2	Föreningens försäkring	8
10.3	Försäkring mot ohyra.....	8
11	Brandsäkerhet.....	9
11.1	Kakelugnarna	9
11.2	Brandvarnare	9
12	Takskottning	9
13	Namnskylt.....	9
14	Dörrar & nycklar.....	10
14.1	Säkerhet.....	10
14.2	Borttappad nyckel?	10
14.3	Nyckeltuben	10
14.4	Portkod	10
15	Ventilation	10
16	Tvättstugan	11
17	Källarförråd	13
18	Cykelrum	13
19	Barnvagnsparkering	13
20	Hissar.....	14
21	Kabel-TV & bredband	14
22	Balkonger	15
23	Gården.....	15
24	Historia (av Marcus Wik).....	16
24.1	Råsunda	16
24.2	Huset	19
24.3	Arkitekten	19
25	Bilaga A – Stadgar	21

1 Historisk översikt

Huset byggdes 1910.

Fastigheten som tidigare var en hyresfastighet var i mitten av 1990-talet mycket nedgången och i behov av renovering. Skanska köpte fastigheten och genomförde en totalrenovering 1997-1998.

Den 27 november 1997 registrerades Bostadsrättsföreningen Råsunda Torg hos Patent- och Registreringsverket och den 17 februari 1999 köpte föreningen fastigheten av Skanska Mark och Exploatering AB för köpesumman 38 065 000 kr.

Se kapitel 26 om du vill veta mer om husets och Råsundas historia.

2 Sifferfakta

Tomtareal		874 m ²
Lägenhetsarea		2 377 m ²
Bostäder	Bostadsrätter	30 st
	Hyresrätter	1 st
Lokaler	Saaghi Grill	130 m ²
	Elblings Tobak och Presenter AB	80 m ²
	Studio Rosé	78,5 m ²
Org.nr	769602-6785	

3 Medlemmens ansvar och skyldigheter

Att bo i bostadsrätt är en bostadsform som innebär krav på både delaktighet och ansvar.

3.1 Ansvar för lägenheten

I föreningens stadgar anges följande vad gäller ansvar för själva lägenheten:
"Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick."

Till lägenheten räknas:

- lägenhetens väggar, golv och tak samt underliggande fuktisolerande skikt
- lägenhetens inredning, utrustning, ledningar och övriga installationer
- rökgångar
- glas och bågar i lägenhetens fönster och dörrar
- lägenhetens ytter- och innerdörrar
- svagströmsanläggningar.

Mer information finns § 32 i stadgarna.

3.2 Stadgarna

Föreningens stadgar anger vilka regler som gäller för föreningen och vilket ansvar den enskilde medlemmen har. Stadgarna hittar du i bilaga A längre bak i detta häfte.

3.3 Gränsdragning och förtydliganden

I en bostadsrättsförening gäller i stora drag att bostadsrättshavaren ansvarar för det inre underhållet medan bostadsrättsföreningen ansvarar för resten. Eftersom gränsdragningen ibland kan vara svår att göra ges här några exempel, som inte har för avsikt att vara heltäckande, men som kanske kan ge svar på några frågor.

Ytterdörr: Bostadsrättshavaren ansvarar för hela ytterdörren inklusive karm, foder, lås och beslag. Föreningen ansvarar endast för ytbehandling av dörrens utsida samt tillhandahåller namnskylt.

Radiatorer: Bostadsrättshavaren ansvarar för normalt underhåll av radiatorer i form av målning och luftning etc. Föreningen ansvarar för termostater, ventiler och ledningar.

VVS: Bostadsrättshavaren ansvarar för allt porslin samt för normal rengöring av avlopp och golvbrunn. Föreningen ansvarar för ledningar och ventiler.

Förråd: Bostadsrättshavaren ansvarar för lås samt för innehållet i förrådet. Föreningen ansvarar för nätväggar.

3.4 Övrigt ansvar

Du förväntas delta i de föreningsstämmor som hålls. På föreningsstämman redovisar styrelsen verksamheten för året. Beslut om frågor av större vikt för föreningen fattas också vid föreningsstämman.

Du har också skyldighet att delta på städdagar, städa tvättstugan efter användning, slänga sopor enligt upprättade sopsorteringskärl och i övrigt följa de ordningsregler och anvisningar styrelsen anslår.

Underhåll & service

3.5 Allmänt

Om du upptäcker fel i huset är det bra om du själv direkt kontaktar Felanmälan, se kontaktdata i nästa avsnitt. Ring alltså inte någon i styrelsen utan direkt till Felanmälan hos vår tekniska förvaltare.

Notera dock den ansvarsfördelning som finns över vad den enskilde bostadsrättsinnehavaren resp. föreningen ansvarar för, enligt kapitel 3, som ligger till grund för om du själv eller föreningen sedan debiteras kostnaderna för åtgärderna.

Om det inte rör sig om något akut fel, och man kan vänta med eventuella åtgärder tills nästkommande vardag, så blir det ofta billigare.

3.6 Felanmälan

Felanmälan görs till vår tekniska förvaltare BK Fastighetsservice.

Anmälan hemsida: <https://www.bkfastighetsservice.se/> (gå till "Felanmälan".)

Tel felanmälan 08 - 556 96 630 (Måndag – Fredag 07:00 – 16:00)

Tel felanmälan 08 - 714 82 10 (Akuta ärenden utanför kontorstid)

(OBS! Gäller ej hissproblem, se numret nedan.)

Hissarna

Om det är fel på någon av hissarna vänder man sig under kontorstid till Plåtlådan AB. Tel 08 - 560 433 60. Under övrig tid ringer man BKs journummer, se ovan och nästa avsnitt.

3.7 Jour

Om det rör något akut som inte kan vänta till närmaste arbetsdag ringer man i stället till jourfelanmälan. Denna tjänst sköts också av BK. Eventuellt kan hantverkare behöva tas in som t ex glasmästare, rörmokare och kan med jourtaxa åtminstone ordna provisoriska lösningar som fungerar fram till nästa arbetsdag.

Märk dock att det är mycket billigare för oss att lösa problem under normal arbetstid, med hantverkare som BK Fastighetsservice har avtal med.

Tel felanmälan, jourtid 08 – 714 82 10

BK Fastighetsservice är enligt vårt avtal med företaget ålagt att ha ett jouravtal. Observera att föreningen får betala alla sådana uttryckningar. BK Fastighetsservice vidarebefordrar bara fakturorna till oss.

4 Förvaltning

4.1 Teknisk förvaltning

Den tekniska förvaltningen sköts av företaget BK Fastighetsservice. I den tekniska förvaltningen ingår att regelbundet minst en gång per vecka kontrollera och sköta föreningens underhåll av fastigheten t.ex. byte av glödlampor i trappuppgång, justering och skötsel av entréportar, ventilation och fjärrvärmeanläggning. Även skötsel av tvättstugan ingår i åtagandet. Enklare reparationer utförs och vid behov hjälper också den tekniska förvaltaren föreningen med att anlita andra hantverkare. En gång årligen utförs en grundligare kontrollbesiktning av fastigheten. Snöröjning och skottning av tak ingår dock ej utan sköts genom avtal med firman Norin & Hedlund Plåtslageri AB, se nedan.

Städning av gemensamma utrymmen såsom entré, trappa, hiss, tvättstuga och källare utförs av Andersson & Johansson AB. Städning sker minst en gång per vecka i alla angivna utrymmen utom källaren, som städas mer sällan.

Hemsida: <https://www.andersson-johansson.se/>
Telefon: 08 – 652 71 71

Kontaktinformation för BK Fastighetsservice ska finnas anslaget på informationstavlorna i entréerna.

4.2 Administrativ förvaltning

Den administrativa och ekonomiska förvaltningen sköts av Fastum UBC Ekonomisk Förvaltning Sverige AB (härefter kallad "Fastum"). Fastum sköter föreningens medlemsförteckning med bl. a. överlåtelse och panter. Dessutom hanteras föreningens fakturor, deklaration och kontrolluppgifter samt de månadsaviser, som skickas till bostadsrättshavarna.

Kontaktdata UBC

Kontaktperson	Kristina Myrander
Tel	08-50 60 47 19
Besöksadress	Råsundavägen 18 (nära Solna station)
Postadress	Box 3118
	169 03 Solna
Webb	www.fastum.se
Mail	kristina.myrander@fastum.se

5 Städning

5.1 Gemensamma utrymmen

Det åligger bostadsrättshavaren att vara aktsam om och vårda gemensamma utrymmen. Gård, trappor och entréer får inte belamras med sopor, skräp, tidningar, packlådor, barnvagnar, cyklar, etc.

Piskning av möbler, mattor, säng- eller gångkläder får inte utföras i entréer eller trappor. Städning av trapphus och allmänna utrymmen utförs av Andersson & Johansson AB. Detta sker normalt en gång per vecka.

När det gäller tvättstugan, se kapitel 16.

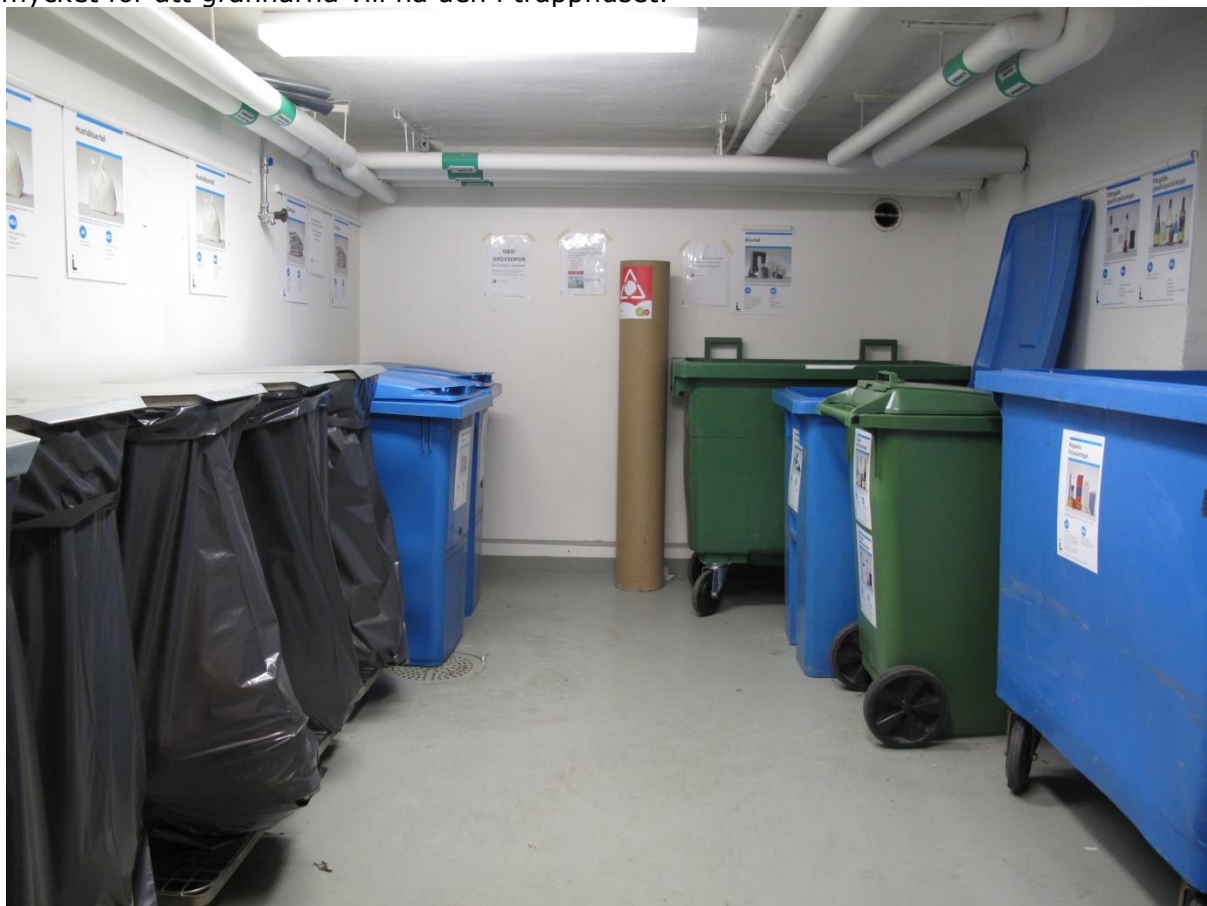
5.2 Gården

Tillsammans städar vi gården två gånger per år. En gång på våren, då vinterns skräp tas bort och eventuella växter planteras, och en gång på hösten efter lövfällningen. Som medlem har du skyldighet att delta i detta arbete. Om du av någon anledning inte kan närvara måste du i förväg meddela detta till någon i styrelsen. Närvarolistor förs vid städdagarna. I samband med städdagarna brukar vi inventera cyklarna och se till att cyklar utan ägare flyttas.

6 Sopor

6.1 Hushållssopor

Hushållssopor ska direkt läggas i avsedda sopkärl i miljörummet som finns på entréplan i uppgången Solnavägen 110. Mellanlagring av sopor får **inte** ske i trapphuset. Luktar en soppåse för mycket för att stå i den egna lägenheten luktar den förmodligen även för mycket för att grannarna vill ha den i trapphuset.



Allt avfall har sina egna kärl, utom grovsopor som ska fraktas bort.

I vår bostadsrättsförening källsorterar vi vårt avfall. I miljörummet finns kärl för bland annat komposterbart, tidningar, glas, plast, pappers- och metallförpackningar samt glödlampor och batterier. Instruktioner för hur du sorterar finns på väggarna i miljörummet och kan även erhållas från styrelsen. Andra grovsopor får inte ställas i soprummet.

Farligt avfall, såsom färgburkar, lösningsmedel, frätande ämnen och liknande, får under inga omständigheter lämnas i vårt soprum. Gamla mediciner lämnas till Apoteket. Allt övrigt farligt avfall kan lämnas till Miljöbilen – se www.solna.se för mer detaljerad information.

6.2 Grovsopor

Föreningen har inget grovsoprum. Den enskilde medlemmen är själv ansvarig för bortforsling av grovsopor.

Källargångar, trapphus och andra allmänna utrymmen får av brand-, passage-, städnings- och trivselskäl inte användas som förråd eller lagringsplats.

Var närmaste källsorteringsstation finns att söka fram på <http://www.ftiab.se>.

Närmaste återvinningsstation för grovsopor är Bromma Återvinningcentral. Adressen är Linta Gårdsväg 16, nära Bromma flygplats. Öppettider finns att se på <https://www.stockholmvattenochavfall.se/avfall-och-atervinning/har-lamnar-du-dina-sopor/privatkund/har-lamnar-du-sopor/atervinningscentral/#!/bromma-atervinningscentral>. Återvinningsstationen är egentligen endast avsedd för boende i Stockholms kommun.

7 Föreningsstämmor

Ordinarie föreningsstämma hålls en gång årligen och senast före juni månads utgång. Kallelse får utfärdas tidigast sex veckor före stämman och skall utfärdas senast fyra veckor före stämman.

Extra stämmor kan hållas då styrelsen finner skäl till detta eller av andra anledningar. I detta fall skall kallelse utfärdas senast en vecka före den extra stämman (Se Stadgar i bilaga A).

7.1 Motioner

Om du har en motion som du vill skall tas upp på stämman skall du skriftligen framställa den till styrelsen i så god tid att motionen kan tas upp i kallelsen till stämman.

8 Styrelsen

8.1 Vad gör styrelsen?

Styrelsen är föreningens verkställande organ medan föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ. Styrelsen är föreningens företrädare utåt och sköter det löpande arbetet. Det innebär ansvar för organisation och förvaltning av föreningens angelägenheter. Styrelsen ingår avtal för föreningens räkning och tecknar föreningens firma. I styrelsens åtagande ingår även upprättande av budget, se vidare föreningens stadgar som beskriver styrelsens åligganden.

Styrelsens primära uppgift är att sköta föreningens tekniska och ekonomiska förvaltning och i mån av tid och intresse driva frågor och projekt, som ligger utanför detta ansvarsområde.

8.2 Vilka sitter i styrelsen?

Föreningens stadgar föreskriver hur styrelsen skall vara sammansatt. Styrelsen består normalt av 4 ordinarie ledamöter och 3 suppleanter. I stadgarna föreskrivs att styrelsen skall bestå av minst tre och högst fem ledamöter samt minst en och högst fyra suppleanter.

Information om vilka personer som för närvarande ingår i styrelsen hittar du på informationstavlor i husets entréer.

8.3 Arbetsform

Styrelsen möts ungefär en gång i månaden. Under mötet tas aktuella frågor upp som rör både föreningens ekonomi och eventuella pågående projekt.

8.4 Kontakt med styrelsen och medlemmar

Vill du komma i kontakt med styrelsen så gör du det lättast gemon att maila till rasundatorg@gmail.com. I varje entré finns också en förteckning över vilka som ingår i styrelsen samt mailadressen.

Bostadsrättsföreningen har även en Facebooksida. Sök på "Brf Råsunda Torg" och klicka på "gå med/join". En medlemsförfrågan kommer då skickas till gruppens administratör för godkännande. I denna grupp kan du dela med dig av information som berör bostadsrättsföreningen samt kommunicera med styrelsen samt de medlemmar som är med i gruppen.

9 Ekonomi

Föreningens ekonomi sammanställs och redovisas av styrelsen på årsstämman. Inför årsstämman delas en årsredovisning ut till samtliga bostadsrättshavare – spara den. Årsredovisningen kan komma väl till pass, då banken t.ex. brukar önska uppgifter om föreningens ekonomi vid ansökan eller omläggning av bolån.

10 Försäkringar

10.1 Egen försäkring

Bostadsrättshavaren har skyldighet att för lägenheten teckna hemförsäkring enligt gängse regler för bostadsrättsboende.

10.2 Föreningens försäkring

Föreningen har tecknat en fullvärdes fastighetsförsäkring hos försäkringsbolaget IF Skadeförsäkring AB. Försäkringen täcker i regel inte den enskilda bostadsrättshavarens lägenhet.

10.3 Försäkring mot ohyra

I föreningens fastighetsförsäkring ingår Anticimex saneringsavtal. Anticimex åtar sig därför att utan särskild ersättning företa inspektion samt vid behov även utföra sanering. Detta gäller hela fastigheten, vilket t.ex. även inkluderar en enskild bostadsrättshavares lägenhet.

11 Brandsäkerhet

11.1 Kakelugnarna

Eldningsförbud råder för flera kakelugnar och eldstäder i fastigheten! Undantagna är dock de kakelugnar och eldstäder där både kakelugn/elldstad och tillhörande rökkanal renoverats och godkänts av styrelsen och sotarmyndigheten. I dessa fall finns ett eldningsintyg per eldstad som visar att eldstaden har renoverats och godkänts för eldning. Eldningsintyget skall vid överlåtelse av lägenheten lämnas till den nya bostadsrättshavaren.

Ej renoverade skorstenar och rökkanaler är i dåligt skick vilket gör att eld lätt skulle kunna sprida sig in i bjälklag och trossbotten vid eldning, med katastrofala följder.

Eldande i en eldstad som ej godkänts för eldning är en ytterst allvarlig och vårdslös handling och utgör grund för uppsägning.

Mer information om tillståndet för just dina kakelugnar/elldstäder kan du fråga styrelsen.

11.2 Brandvarnare

Bostadsrättsföreningen är enligt lag ansvarig för att det finns en brandvarnare monterad i varje lägenhet. Det ska finnas en sådan monterad i varje lägenhet. Hör av dig till styrelsen om brandvarnare saknas.

Den enskilde medlemmen ansvarar för batteribyte i lägenhetens brandvarnare när så behövs.

12 Takskottning

Föreningen har ett snöskottningsavtal med Norin & Hedlund Plåtslageri AB för att bevaka behovet av snöskottning och takskottning. Vi som bor i huset har själva ett ansvar för att inom skälig tid beställa skottning då rasrisk föreligger. Tveka inte att ringa Norin & Hedlund Plåtslageri AB om det finns risk för ras!

Hemsida: <https://www.norinochhedlund.se/>
Telefon: 070 – 813 28 38

13 Namnskylt

Styrelsen ansvarar för att uppdatera namnlistan i porten och för att ta fram en namnskylt till din dörr som du enkelt monterar själv (en gör-det-själv instruktion medföljer namnskylten).

Vid ägarbyte av lägenheten informeras styrelsen och nya namnskyltar tas fram i samband med överlåtelsen. Om du byter namn eller av annan orsak vill ändra det som står på skylten, kontakta den i styrelsen som är ansvarig. Namnet hittar du längst ner på listan i porten eller genom kontakt med någon i styrelsen.

14 Dörrar & nycklar

14.1 Säkerhet

Huset har ett centralt läge med många förbipasserande. Vi måste alla hjälpas åt att se till att obehöriga personer inte kommer in i huset. Våra ytterdörrar är av trä och påverkas av fukt och temperatur. Det händer därför ofta att de inte går i lås. Se därför till att ytterdörrarna verkligen går i lås när du gått in eller ut.

14.2 Borttappad nyckel?

Det enda låsföretag som har behörighet att låta tillverka nya nycklar är Råsunda Lås AB på Råsundavägen 155. Tel 08 – 684 084 60. Om du behöver en ny lägenhetsnyckel, ta med köpekontraktet och legitimation.

14.3 Nyckeltuben

På varje lägenhetsdörr sitter på insidan upptill en svart plasttub. När t ex en hantverkare behöver komma in i din lägenhet, då du själv inte är hemma, kan du lägga dina lägenhetsnycklar i tuben. Hantverkaren får då en nyckel som går till alla tuber i huset. På så sätt kommer hantverkaren endast in i de lägenheter där nycklar lagts i tuben.

Dra bort den svarta plastkåpan och lägg nycklarna i metallskålen. Tryck sedan tillbaka plastkåpan.

14.4 Portkod

Den aktuella portkoden får du muntligen från föregående lägenhetsinnehavare. Koden byts med ett eller två års mellanrum.

15 Ventilation

Varje lägenhet har en egen fläkt som normalt sitter bakom kryddhyllan eller i ett skåp ovanför spisen. Fläkten suger ut luft från wc/duschrum och genom köksfläktens kåpa ovanför spisen ut i det fria genom kanaler som leder upp på taket.

Genom att öppna spjället på köksfläkten ökar utsuget från spisen. Luft till lägenheten kommer genom spaltventiler på varje fönster och dessa ventiler bör alltid stå i öppet läge. Se bilden nedan.



För att ventilationsanläggningen ska fungera som det är tänkt är det viktigt att varje bostadsrättsshavare rengör ventilationssystemet enligt följande rekommendationer:

Fettfilter i köksfläktens kåpa (1-2 gånger per månad). Lite beroende på vilken mat man lagar och hur ofta.

Ventilationsventil i WC/duschrum med diskmedel eller liknande (1 gång per år).

Ventilationsfläkt bakom kryddhylla/köksskåp enligt instruktion på fläkten (minst 1 gång per år). Om du önskar få hjälp med rengöring av fläkten mot betalning, kan du kontakta

BK Fastighetsservice direkt enligt i detta häfte noterade kontaktvägar (se kap 4.1).

Om du vill installera en ny fläktkåpa måste denna vara kompatibel med ventilations-systemet (Ventex VFK-250). Ventex (www.ventex.se) erbjuder kåpor via sin hemsida. Vissa kåpor från Franke (www.franke.se) fungerar också ihop med systemet. Det finns även ett köksföretag i Stockholm vid namn Trivsel-Kök (<http://www.trivselkok.se>) som är experter på denna typ av system och kan hjälpa till med rådgivning och installation.

16 Tvättstugan



Fem tvättpass finns bokningsbara per dag.

Föreningens tvättstuga ligger i källarplanet. Tvättstugan är avsedd för normal hushållstvätt och är inte att betrakta som så kallad grovtvättstuga. Detta innebär att skor, madrasser och dylikt inte får tvättas i maskinerna.

Det finns fem tvättpass per dag, med följande tider:

- 8-11
- 11-14
- 14-17
- 17-19
- 19-22

Strömmen slås av automatiskt efter det sista tvättpasset kl. 22.00 och slås på igen klockan 08.00. Se till att du inte överskrider sluttiden.

Tidsbokning sker med hjälp av den bokningscylinder du har övertagit från föregående innehavare av din lägenhet. Då vi är många som använder tvättstugan är det viktigt att

du bara bokar upp en tid som du verkligen avser att använda. Bokningscyklern skall sitta i under hela tvättpasset.

Bokad tid gäller en timme från tvättidens start. Om medlem inte har påbörjat sin tvättning inom en timme kan annan medlem utnyttja tiden. Om du inte tänker använda din tid, ta ur eller flytta kolven. Torkmaskinerna får användas 45 minuter efter avslutad tvättid.



Vår tvättstuga har tre tvättmaskiner, en torktumlare och ett torkskåp.

Efter att du har tvättat skall du göra rent efter dig. Det innebär att du ska:

- Torka av tvättho, maskiner och torkskåp.
- Töm dammfilter i torkskåp och tumlare.
- Sopa och tvätta golvet.

Tänk på att inte lämna kvar tvätt i tvättstugan.

Dörrarna till tvättstugan skall **alltid** vara låsta om du inte vistas i tvättstugan. Detta gäller också fönstret. Ett öppet fönster är en utmärkt möjlighet får objudna gäster att ta sig in och sedan fortsätta till förrådsutrymmen m.m.

Föreningen har avtal med Andersson & Johansson AB om städning av tvättstugan en gång per vecka. I detta ingår avtorkning av bänkar, elkablar, slangar och toalettutrymme, samt att tömma papperskorgar och se till att toalettpapper finns.

Upptäckt av eventuella felaktigheter i tvättstugan inklusive maskiner skall rapporteras till BK Fastighetsservice. Information om Felanmälan finns i kapitel 3.6 i detta häfte. Telefonnummer finns även anslagna i husets entréer.

17 Källarförråd

Till varje lägenhet hör ett källarförråd som låses med hänglås eller liknande som medlemmen själv tillhandahåller.

Tänk på att inte förvara färsk mat i ditt källarförråd, vilket kan locka dit råttor.

Det är heller inte tillåtet att förvara brandfarliga vätskor eller gaser i förrådet. Samma gäller gastuber med tryckluft (t.ex. för sportdykning). Dessa förvaras i lägenheten och ytterdörren märks med en liten varningsskylt, som finns att köpa i järnaffären.

Källargångarna och andra allmänna utrymmen får inte användas som förråd eller lagringsplats av brandskydds-, städnings- och trivselskäl. Den enskilde medlemmen är själv ansvarig för bortforsling av grovsopor.

18 Cykelrum



Cykelrummet finns på Solnavägen 110.

Föreningen har ett cykelrum i entrén för 110:an. Använd de takmonterade cykelkrokarna om du inte använder din cykel så ofta. Då underlättas utpassering för dem som använder sin cykel dagligen. Det är trångt i cykelrummet och därför viktigt att gamla cyklar som inte användes avlägsnas. Det är inte tillåtet att förvara något annat än cykeln i rummet.

19 Barnvagnsparkering

Barnvagnsparkering finns i källaren bredvid tvättstugan, både i anslutning till Solnavägen 110 och Råsundavägen 113. Det finns möjlighet att låsa fast barnvagnarna i den stålbalk som satts fast i väggen. Tänk på att barnvagnarna inte ska förvaras i trapphuset.

20 Hissar

I samband med Skanskas renovering installerades hissar i fastigheten. Hissarna är så kallade smalhissar, NTD-skruvtyp, vilket innebär att ett mutterpaket gängar sig uppåt längs en gängad vertikal axel. Fördelen med hisstypen är att den är väldigt utrymmessnål till skillnad från vanliga hissar med vajrar och trumma. Nackdelen är att hastigheten inte blir så hög.

Det finns ett lagkrav för hissar som säger att det skall gå att ge signal till omgivningen till exempel med en larmklocka i hissen eller någonstans i huset. Vår larmknapp aktiverar en mobiltelefon som sitter i anslutning till hissen (sedan 2020) och vid behov ringer upp larmcentralen. Möjlighet finns då att den som fastnat i hissen kan tala med larmcentralen. Därefter sker uttryckning vid behov.

Om det är fel på hissen vänder man sig dagtid till Plåtlådan AB, tel 08 - 560 433 60

21 Kabel-TV & bredband

I fastigheten finns digital-TV från ComHem. Föreningen har ett gruppavtal med ComHem vilket gör att det i månadsavgiften för lägenheten ingår kanalpaket Medium 8 Favoriter. Varje medlem bestämmer själv vilka kanaler som ska ingå i paketet. Gruppavtalet ger även alla medlemmar rabatt på kanalpaket Medium och Large. Digitalbox ingår också. Kontakta ComHems kundtjänst (se www.comhem.se för aktuella kontaktuppgifter) för eventuella frågor och för att ta del av avtalet.

Om du är intresserad av bredbandsuppkoppling tillhandahålls även detta av ComHem. Avtal tecknas separat av varje medlem. Se www.comhem.se för aktuellt tjänsteutbud.

Om du har problem med tjänsterna ovan kan du ta direkt kontakt med ComHems felanmälan på www.comhem.se eller via telefon 90 222.

22 Balkonger



Bostadsrättshavaren ansvarar själv för underhåll av sin balkong.

Några lägenheter har balkonger eller takterrasser. Lägenhetsinnehavaren ansvarar för balkongen eller terrassen och skall hålla den i gott skick. Det innebär att man själv ansvarar för visst underhåll av balkongen. Bostadsrättshavaren ansvarar för renhållning och underhåll av balkongen såväl sommartid som vintertid.

Föreningen ansvarar för utvändig målning av balkongdörr och ovanfönster liksom för fasaden, balkongfronten, undersidan av balkongen och balkongräcket som hör till fastigheten. Detta underhåll ingår i balkongavgiften på fakturan för månadskostnaden.

Tänk på att:

- Blomlådor och annat får inte hängas på utsidan av balkongen så att de riskerar att falla ner.
- Infästningar i fasaden för hyllor, krokar, blomlådor o dyl. eller för markiser får inte göras utan styrelsens medgivande.
- Om man lägger en matta eller ett golv på balkongen eller terrassen bör man tänka på att den inte är för tät, så att det bildas fukt eller mögel under mattan eller golvet.
- I övrigt gäller allmänna trivselregler på balkongen eller terrassen, vilket innebär att man inte får grilla på balkongen, skaka mattor eller göra annat som kan störa grannarna. Vidare bör man tänka på ljudet när man vistas på balkongen så att grannarna inte störs.

23 Gården

Vid utgången till gården från Solnavägen 110 sitter en bokningskalender för trädgårdsmöblerna på uteplatsen. Här kan du boka om du vill ha fest eller liknande. Dynor till möblerna finns i en låda i utrymmet intill tvättstugan. Föreningen har även en grill som man kan låna. Den står, låst med samma kod som till våra entrédörrar, på samma ställe.

Om du vill bidra till arbetet med gården, och kan tänka dig att hjälpa till med något för att göra den ännu mer trivsamt, så kontakta styrelsen.

24 Historia

(av Marcus Wik)

24.1 Råsunda

I samband med jakten på ritningar för fastigheten under kakelugnsprojektet kom jag i kontakt med så mycket material att jag blev fascinerad av området Råsunda och dess historia.

På Solna stadsbibliotek finns många böcker om området för den intresserade. En lämplig start för den nyfikne är att låna en videofilm som jag varmt kan rekommendera – Råsundafilmen. Den innehåller svartvitt material filmat 1925 och 1947, och visar även när man fäller de första träden 1908 när Råsunda skulle byggas (det fanns skog här dessförinnan!), och hur det såg ut när spårvagnen hade hållplats utanför porten till Råsundavägen 113.

Nedan har jag givit några exempel på sådant som jag tycker kan vara litet kul att veta. Ännu mer hittar du som sagt i litteraturen för området, se källtipsen längst bak.

Marken

Marken köptes 1907 av Stockholms Nya Spårvägs Aktiebolag (oskicket med särskrivning verkar ha gamla anor...).

1908 bildades dotterbolaget Råsunda Förstadsaktiebolag. Marken köptes ut från fastigheterna Ellenhill (vid Råstasjön) samt Charlottenburg, där Charlottenburg i sin tur styckats av från Stora Frösunda gård.

Ellenhill existerar ännu idag även om det ombyggdes till oigenkännlighet 1936, dagens adress är Ellenhillsvägen 4.

Namnet

Namnet Råsunda har inte gamla anor utan är en konstruktion. Man satte samman "Rå" från Råsta och "sunda" från Frösunda.

1911 grundades Råsunda municipalsamhälle.

Stadsplanering

Stadsplaneraren hette Nils Gellerstedt och var inspirerad av österrikaren Camillo Sitte. Gellerstedt ville ha en osymmetrisk komposition till skillnad från det gängse rutmönstret i det som då nyligen byggts på malmarna i nuvarande Stockholms innerstad.

Området var redan från start tänkt som en tjänstemannastadsdel till skillnad från Huvudsta, Hagalund och Sundbyberg, som var ämnat för arbetarbostäder. Den ursprungliga tanken för Råsunda var egentligen att bygga villor, men då Spårvägsbolaget började uppföra hyreshus för sina anställda borta vid Grängsgatan, där spårväghallarna fanns, kom planerna att ändras och mer och mer att handla om flerbostadshus.

Tiden var en brytningstid mellan nationalromantik och jugend och även en del andra stilideal. Många byggnader i Råsunda kom därför att bli rätt olika. Jugendstilen som generellt sett blev ett kortvarigt arkitektoniskt kapitel kom dock att dominera och det är ovanligt att som i Råsunda finna en hel stadskärna i jugendstil.

Området byggdes 1908 – 1914 och var minutiöst välplanerat och genomtänkt redan från början. Bl a anlade man gator och avloppsledningar *innan* man byggde husen, vilket var oerhört modernt och nytt för den här tiden...

Fritidsaktiviteter

Man satsade tidigt på fritidsaktiviteter och iordningställde tennisbana och källbacke. Tennisbanan låg där kvarteret Bollen ligger idag och källbacken fanns i den kraftiga sluttningen från Tottvägen ner mot Råstasjön. På den här tiden fanns Sjövägen bara i

teorin och det fanns heller inga villor som hindrade kälkarnas färd ut mot sjön. En period byggde man även en bob-bana med doserade kurvor. Då drog hästar de tunga bobarna uppför den branta backen. Trädgårdsmästare Landin, som bodde vid Ellenhill, skötte om backen och vattnade den så den skulle frysa. Som ersättning tog man ut en smärre avgift från hugade kälkåkare.

Strutsfarm

En strutsfarm fanns 1911-1915 vid platsen där Filmstaden senare kom att byggas och blev en stor attraktion. Det var nog inte många svenskar som hade sett en levande struts på den tiden. Dock hade strutsarna problem med den bistra svenska vintern och farmen försvann.

Spårvägen

Inget lämnades åt slumpen. Goda spårvägskommunikationer med huvudstaden var grunden för den nya förstadens placering. Det gick en spårvagn var femte minut in mot Stockholm. Det var ju ett spårvägsföretag som låg bakom hela etableringen. Linje 15 gick från Sundbybergsgränsen till Norra Bantorget, och linje 15E från Sundbybergsgränsen till Odenplan.

Spårväghallarna låg vid Sundbybergsgränsen, borta vid Grängsgatan, alltså i det område där det idag finns moderna byggnader i gult tegel som innehåller bostäder, sjukhem och servicelägenheter

Sundbyberg kallades förresten "Sumpan" redan 1925, utifall någon trodde att det var en sentida förslangning.

Hustyper

Lägenheterna i Råsunda skulle kallas "våningar" skulle vara stora och ljusa med alla av dåtidens bekvämligheter som vatten och avlopp, hiss, WC, elljus och gas.

På den tiden var villor någonting helt nytt. I Råsunda har vi flera riksintressanta objekt. Bl a den stora gula trävillan Fyrväpplingen på Stråkvägen. Den byggdes 1909 i stiltypen engelsk jugend. Den sägs vara en av landets första radhus. De 9 fina små trähusen i området söder om Idrottsgatan, kvarteret Nätet, byggdes 1910 och byggdes därmed före de stora husen kring Stråket.

Arkitekter

I Råsunda verkade många av dåtidens arkitektnamn:

Fredrik Liljekvist (Dramaten)

Sigge Cronstedt (renoveringen av Ulrikdals, Råsunda vattentorn)

P-A Löfgren ("Slottet" – Vintervägen/Råstavägen)

E Otterström ("Slottet" – Vintervägen/Råstavägen)

A H Forsberg

H Lindblad

A Ljunggren

Hjalmar Westerlund (vårt eget hus)

G-H Sandberg

Film

SF bildades av företaget Svenska Bio och filmbolaget Skandia. Direktören Charles Magnusson vid Svenska Bio köpte strutsfarmen som då låg där och inledde byggandet av Filmstaden Råsunda. Marken var kuperad och perfekt för att spela in utomhusscener utan att behöva bygga fonder. Filmstaden blev färdigt 1920 och drevs sedan fram till 1969.

Många är de svenska filmer som har spelats in där, man räknar med ca 350 stycken. T ex Gösta Berlings saga 1923 med Greta Garbo. Samt delar av Pippi Långstrump-filmerna och många fler. Filmen Slaget vid Bender spelades bl a in nedanför kälkbacken.

Fotboll

Den första fotbollsarenan byggdes 1909 och behövdes för Stockholmsolympiaden 1912, till vilken för övrigt även Stockholms Stadion byggdes.

1936-37 lät Svenska Fotbollförbundet bygga huvuddelen av den nuvarande anläggningen i en stil som då uppfattades som "brutal". Det får väl anses vara ett adjektiv som gäller även idag.

Anläggningen byggdes om till fotbolls-VM 1958 för att få fler platser.

En intressant detalj är att det som mest har fått plats ca 50 000 åskådare i arenan (senare är det ca 30 000 platser). Det motsvarade alla som bor i Solna idag. Man kan leka med tanken att alla skulle kunna samlas där för ett möte eller folkomröstning. Om biltullar kanske...

Konditori

Där Furuviks livs idag ligger fanns förr ett konditori. F.ö. kan nämnas att tryckknappen för brandlarmet satt på den rundade hörnan där Furuviks idag har reklamskyltar.

Dansbanor

Nere vid Råstasjön fanns en dansbana. Vid Råsunda vattentorn fanns en annan dansbana som även hade en populär uteservering.

Golfbana

Skälet till att området vid Lötsjön heter Golfängarna är att där låg en av Sveriges första golfbanor. Den hade visserligen bara 9 hål men hade ett gott anseende. I Råsundafilmen kan man beskåda hur det gick till att spela golf på den tiden.

Råsundavägen

Bebyggelsen längs Råsundavägens (eller Stockholmsvägen som den egentligen hette då) förlängning österut byggdes 1936-39. I huvudsak har arkitekten Rolf Hollander varit verksam.

Västerut bebyggdes Råsundavägen bl a med 30 hus av Riksbyggen under perioden 1937-1939.

Butiker

I videobutiken på Råsundavägen låg förr Öströms Livsmedel, och där vi idag har en Electrolux Home-butik fanns ett apotek. Bredvid apoteket låg f.ö. områdets polisstation.

Skola

Skolan på Stråkvägen byggdes 1918.

Stråket

Fontänen vid torget heter Solglitter och skapades av Carl Milles 1955.

Råsunda torg

ej att förväxla med Stråket-torget – har också en fontän med konstverket "Vattenbärerskan" av Bror Hjorth. Det stod tidigare framför Stadshuset borta i Solna centrum men flyttades till oss i Råsunda.

Charlottenburgs gård

är byggt på 1700-talet och har haft många olika ägare genom tiderna. Råsunda Förstads Aktiebolag förvärvade det 1908 och har hyrt ut det till många olika personer under åren. Bl a till skådespelaren Gustav "Frippe" Fredriksson, vår arkitekt Hjalmar Westerlund, samt till doktor Sven G Hellström.

Solna centrum

ligger idag där det förr låg stora trädgårdsland.

Eminenta villor för eminenta personer

Den stora fina villan på Tottvägen 22 byggdes 1923 för direktören Erik Sandberg för Råsunda Förstads Aktiebolag. Arkitekt: Carl Åkerblad

Den stora villan på Sjövägen 20 byggdes 1932 för direktören Helge Werner för samma företag. Villan köptes på 50-talet av Stockholms stad och användes som mödrahem. Samma arkitekt som föregående villa. År 2010 är där en tandläkarmottagning.

24.2 Huset

Vårt hus som kallades Rytteren 5 ritades av arkitekt Hjalmar Westerlund. Kul att veta är att det fanns flera alternativa utföranden. Ritningar för alternativen finns hos stadsarkitektkontoret i Solna.

Råsundavägen hette Stockholmsvägen en bra bit in på 1900-talet. Gatorna var dessutom numrerade helt annorlunda. Vårt hus hade då adressen Stockholmsvägen 13 respektive Solnavägen 24.

Under årens lopp har det hänt en hel del i huset. Nedan ges några brottstycken:

- I affärsplanet låg det en skoaffär och det välkända Victoriabageriet som drevs av systrarna Andersson, där såldes även mjölk. En period fanns Ljungs fiskaffär. Tobaksaffären har funnits länge och hette Karlséns tobak förr i världen.
- 1928 ansöker ägaren till vårt hus om att få göra om 5-rummare till två mindre lägenheter.
- Den nionde april 1930: Vinden brinner. Det sägs att man än idag kan skönja en del svartbrända bjälkar om man tittar in i krypvinden.
- 1944 bildades fastighetsföreningen Rytteren.
- 1960 ansöker ägaren Med. Dr. Torsten G:son Hafström (själv bosatt på Strandvägen 51) om att få renovera den trasiga fasaden. I samband med detta ansökte han om att få höja hyran pga de kostnader som skulle uppstå vid renoveringen. Före renoveringen var hyran för tre ROK 1100 kr i månaden.
- 1965 öppnades Carlgrens tobak och papper.
- 1967 öppnades grillbaren Wimpy som
- 1968 bytte namn till Lindys.
- 1969 utfördes fasadputsning av Byggnadsfirmna S.E Vidlund, Bromma
- 1974 installerades dusch i källaren.
- 1977 installerades en pizzaugn i den vänstra lokalen på Råsundavägen 113.

24.3 Arkitekten

Arkitekten bakom vårt hus är Hjalmar Ludwig Westerlund. Han föddes i Ronneby 30 december 1872. Under tidigt 1900-tal bodde han på det anrika Charlottenburgs gård på Solnavägen. 30 april 1926 flyttade han in till Stockholm och det som då kallades S:t Clara församling. Han avled 1946.

Andra byggnader

Hjalmar Westerlund har även medverkat som arkitekt i många andra byggprojekt, framför allt på malmarna i Stockholms innerstad där han står angiven som arkitekt för 38

fastigheter. Enligt uppgift skall han ha ritat huset med Pansonicskylten i korsningen Sveavägen/Kungsgatan. Exempel på hans verk:

- fastigheten Gårda 4A på Djurgården
- kvarteret Furan 4
- Sjö slott (trappan, flygeln) (i samarbete med arkitekten Tengbom)
- kvarter Överkikaren
- fastigheten Hornsgatan 6
- Villa G. Robb

Släktforskningsuppgifter om Hjalmar Westerlund

Hustrun hette Davida Valfrida Anna Karolina (född Holm). De gifte sig 4 december 1897.

Hjalmar hade ifrån ett annat äktenskap två barn: Sonen Gunnar Agårdh Valfrid (född 1898-09-28 i Adolf Fredriks församling) som 17 april 1936 flyttade till Hedvig Eleonora församling, samt dottern Dagmar Sonja Dolores (född 1901-05-05 i Adolf Fredriks församling). Dottern gifte sig 1930-05-03 med Erik Simon Nordin (född 1902-10-27). Även Dagmar flyttar till Hedvig Eleonora församling, det sker 1930-11-12.

De fick tillsammans en dotter som heter Inga Maria Carola som föddes 1908-02-29 i Oscars församling eftersom de hade flyttat till Östermalm då. Dottern flyttade 1936-04-16 till Hedvig Eleonora församling. Hon gifte sig sedan med en Sandberg och fick ett enda barn, en dotter, Ulla Sandberg. Inga lever ännu idag (hösten 2003) (!) 96 år gammal och bor på Högalidsgatan. Dottern Ulla bor på Armfeldtsgränd. Tyvärr säger de att det inte finns några av Hjalmars ritningar i familjens ägo.

Ritningar

Man var ej skyldig att lämna in byggnadsritningar till myndigheterna före 1928. De ställen jag kontaktat för att försöka få tag på konstruktionsritningar i samband med kakelugnsprojektet är:

- Stadsarkitektkontoret i Solna (här finns en del arkitekturritningar, dock inga konstruktionsritningar)
- Riksarkivet
- Arkitekturmuseet
- Arkitekten Hjalmar Ludvig Westerlunds dotterdotter Ulla Sandberg. Dottern Inga Maria lever idag 96 år gammal. Inga ritningar finns dessvärre i familjens ägo.
- Solna församling
- Domkyrkoförsamlingen (där Klara församling ingår idag).

Källor

1. Arkitektur i Solna, Solna Byggnadsnämnd 1994
2. Stenstadens arkitekter, Akademilitteratur, 1981
3. Råsundafilmen, Solna stadsbibliotek
4. Solnavykort berättar
5. Ett svunnet Solna
6. Råsundaboken – om Råsunda Förstads AB:s verksamhet 1907-57, 1957
6. Stockholms förstäder och villsamhällen, 1911, reviderad upplaga 1975

25 Bilaga A – Stadgar

Stadgar för bostadsrättsföreningen Råsunda Torg 2018

Föreningens firma och ändamål

- 1 § Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Råsunda Torg.
- 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 ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.
- Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Särskilda bestämmelser

- 3 § Styrelsen ska ha sitt säte i Solna.

Räkenskapsår

- 4 § Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1/1 - 31/12.

Medlemskap

- 5 § Fråga om att anta en medlem avgörs av styrelsen om annat inte följer av 2 kap 10 § bostadsrättslagen (1991:614).
- Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen, avgöra frågan om medlemskap.
- Medlem ska inom sex månader efter tillträdet bosätta sig i lägenheten både genom folkbokföring och fysiskt. Om flera medlemmar förvärvat gemensam bostadsrätt gäller detta krav för minst en av delägarna.
- 6 § Medlem får inte utträda ur föreningen, så länge han eller hon innehar bostadsrätt.
- En medlem som upphör att vara bostadsrättshavare ska anses ha utträtt ur föreningen, om inte styrelsen medgett att han eller hon får stå kvar som medlem.

Avgifter

- 7 § För bostadsrätten utgående insats och årsavgift fastställs av styrelsen. Ändring av insats ska dock alltid beslutas av föreningsstämma.
- Styrelsen ska fastställa årsavgiften så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar. Årsavgiften avvägs så att den i förhållande till lägenhetens insats kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens driftskostnader, räntor, amorteringar och avsättningar till yttre fond i enlighet med 8 §.
- Årsavgiften och hyra för garage eller parkeringsplats betalas månadsvis i förskott senast sista vardagen före varje kalendermånads början, om inte styrelsen beslutar annat.
- Styrelsen kan besluta att i årsavgiften ingående ersättning för värme, varmvatten, renhållning, konsumtionsvatten, hushållsgas eller elektrisk ström ska erläggas efter förbrukning eller yta samt efter faktisk kostnad avseende sotning av rökkanaler för de lägenheter som har braskamin/kakelugn.
- Om inte årsavgiften och hyra för garage eller parkeringsplats betalas i rätt tid, utgår dröjsmålsräntan enligt räntelagen (1975:635) på obetalda avgifter från förfallodag till dess full betalning sker samt påminnelseavgift enligt lag (1981:739) om ersättning för inkassokostnader. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsuthyrning kan tas ut efter beslut av styrelsen.

För arbete med övergång av bostadsrätt får överlåtelseavgift tas ut av bostadsrättshavaren med belopp som maximalt får uppgå till 2,5 % av prisbasbeloppet enligt 2 kap 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken (2010:110).

För arbete vid pantsättning av bostadsrätt får pantsättningsavgift tas ut med belopp som maximalt får uppgå till 1 % av prisbasbeloppet enligt 2 kap 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken (2010:110). Pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

Avgiften för andrahandsupplåtelse får för en lägenhet årligen uppgå till högst 10 % av prisbasbeloppet enligt 2 kap 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken (2010:110). Om en lägenhet upplåts en del av ett år, beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal månader som lägenheten är upplåten.

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

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

Avsättningar och användning av årsvinst

8 § Avsättning till föreningens underhåll ska göras årligen med ett belopp motsvarande minst 30 kr/kvm bostadsarea.

Styrelsen ska upprätta en underhållsplan för genomförandet av underhållet av föreningens hus och årligen budgetera samt genom beslut om årsavgiftens storlek, och med beaktande av första stycket, tillse att erforderliga medel avsätts för att säkerställa underhållet av föreningen hus. Den vinst som kan uppstå på föreningens verksamhet, ska balanseras i ny räkning.

Styrelse

9§ Styrelsen består av minst tre och högst fem ledamöter samt minst en och högst fyra suppleanter, vilka samtidigt väljs av föreningen på ordinarie föreningsstämma för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits.

Konstituering och beslutsförhet

10 § Styrelsen konstituerar sig själv.

Styrelsen är beslutsför när de vid sammanträdet närvarandes antal överstiger hälften av hela antalet ledamöter. För giltigheten av fattade beslut fordras, då för beslutsförhet minsta antalet ledamöter är närvarande, enighet om besluten. Som styrelsens beslut gäller den mening om vilken mer än hälften av de närvarande röstat eller vid lika röstetal den mening som biträds av ordföranden.

Firmateckning

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

Förvaltning

12 § Styrelsen får förvalta föreningens egendom genom en av styrelsen utsedd vicevärd, vilken själv inte behöver vara medlem i föreningen, eller genom en fristående förvaltningsorganisation. Vicevärden ska inte vara ordförande i styrelsen.

Avyttring m.m.

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

Styrelsens åligganden

- 14 §** Det åligger styrelsen:

- att föra förteckning över bostadsrättsföreningens medlemmar (medlemsförteckning) samt förteckning över de lägenheter som är upplåtna med bostadsrätt (lägenhetsförteckning)
- att avge redovisning för förvaltningen av föreningens angelägenheter genom att avlämna årsredovisning som ska 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 hus samt inventera övriga tillgångar och i förvaltningsberättelsen redovisa vid besiktningen och inventeringen gjorda iakttagelser av särskild betydelse
- att minst sex veckor före den föreningsstämma, på vilken årsredovisningen och revisionsberättelse ska framläggas, till revisorerna lämna årsredovisningen för det förflutna räkenskapsåret samt
- att senast två veckor innan ordinarie föreningsstämma tillställa medlemmarna kopia av årsredovisningen och revisionsberättelsen

Revisor

- 15 §** Minst en och högst två revisorer och en suppleant väljs av ordinarie föreningsstämma för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits.

Det åligger revisor:

- att verkställa revision av föreningens årsredovisning jämte räkenskaper och styrelsens förvaltning samt
- att senast tre veckor före ordinarie föreningsstämma framlägga revisionsberättelse

Föreningsstämma

- 16 §** Ordinarie föreningsstämma hålls en gång om året före juni månads utgång.

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

Kallelse till stämma

- 17 §** Styrelsen kallar till föreningsstämma. Kallelse till föreningsstämma ska tydligt ange de ärenden som ska förekomma på stämman.

Kallelse till föreningsstämma ska ske genom anslag på lämpliga platser inom föreningens hus, genom brev eller mejl. Medlem, som inte bor i föreningens hus, ska kallas genom brev eller mejl under uppgiven eller för styrelsen känd adress.

Andra meddelanden till föreningens medlemmar delges genom anslag på lämplig plats inom föreningens fastighet, genom brev eller på hemsida i det fall föreningen har en sådan.

Kallelse får utfärdas tidigast sex veckor före stämma och skall utfärdas senast fyra veckor före ordinarie stämma och senast två veckor före extra stämma. Om extra stämma skall behandla ändring av stadgarna, likvidation eller fusion skall kallelse till extra föreningsstämma utfärdas senast fyra veckor före dag då den extra föreningsstämman skall hållas.

Motionsrätt

- § 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. Detta innebär att motion ska vara inlämnad till föreningens styrelse senast 35 dagar före stämmodatum.

Dagordning

- 19 §** På ordinarie föreningsstämma ska förekomma följande ärenden

- 1) Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar, ombud och biträden (röstlängd).
- 2) Val av ordförande på stämman
- 3) Anmälan av ordförandens val av sekreterare
- 4) Fastställande av dagordningen
- 5) Val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet, tillika rösträknare
- 6) Fråga om kallelse till stämman skett enligt stadgarna
- 7) Föredragning av styrelsens årsredovisning
- 8) Föredragning av revisionsberättelsen
- 9) Beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen
- 10) Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
- 11) Beslut om användande av uppkommen vinst eller täckande av förlust enligt fastställd balansräkning
- 12) Beslut om arvoden
- 13) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- 14) Val av revisorer och suppleant
- 15) Val av valberedning
- 16) Övriga ärenden, vilka angivits i kallelsen

På extra stämma ska förekomma, utöver 19 § punkt 1-6 endast 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

- att röstlängden ska tas in eller biläggas protokollet
att stämmans beslut ska föras in i protokollet samt
att om omröstning har skett ska resultatet anges i protokollet

Protokoll ska förvaras betryggande.

Vid stämma fört protokoll ska senast inom tre veckor vara hos styrelsen tillgängligt för medlemmarna.

Röstning, ombud och biträde

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

Medlems rösträtt vid föreningsstämman utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom befullmäktigat ombud som antingen ska vara medlem i föreningen eller medlemmens make, sambo, syskon, förälder, barn eller annan närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen.

Är medlemmen en juridisk person får denne företrädas av ombud som inte är medlem. 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 eller medlemmens make, sambo, förälder, syskon, barn eller annan närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen.

Omröstning vid föreningsstämman 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 och 23 §§ i bostadsrättslagen (1991:614).

Formkrav vid överlåtelse

22 § Ett avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp ska upprättas skriftligen och skrivas under av säljaren och köparen. Köpehandlingen ska innehålla uppgift om den lägenhet som överlåtelsen avser samt om ett pris. Motsvarande ska gälla vid byte eller gåva.

Om säljaren eller köparen vid sidan av köpeskillingen har kommit överens om ett annat pris än det som gäller i köpehandlingen, är den överenskommelse ogiltig. Mellan säljaren och köparen gäller istället det pris som anges i köpehandlingen. Priset får dock jämkas om det är oskäligt att det ska vara bindande.

Bestyrkt avskrift av överlåtelseavtalet ska tillställas styrelsen.

Rätt att utöva bostadsrätten

23 § Har bostadsrätten övergått till ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten endast om han är eller hon antas till medlem i föreningen.

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

Utan hinder av första stycket får dödsbo efter avliden bostadsrättshavare utöva bostadsrätten. Efter tre år från dödsfallet, får föreningen dock 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 iakttas, får bostadsrätten tvångsförsälas enligt 8 kap. bostadsrättslagen (1991:614) för dödsboets räkning.

Utan hinder av första stycket får också en juridisk person utöva bostadsrätten utan att vara medlem

i föreningen, om den juridiska personen har förvärvat bostadsrätten vid exekutiv försäljning eller vid tvångsförsäljning enligt 8 kap bostadsrättslagen (1991:614) och då hade panträtt i bostadsrätten. Tre år efter förvärvet får föreningen uppmana den juridiska personen att inom sex månader från uppmaningen visa att någon som inte får vägras inträde i föreningen har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs, får bostadsrätten tvångsförsälas enligt 8 kap bostadsrättslagen (1991:614) för den juridiska personens 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 eller henne som bostadsrättshavare.

Annan juridisk person än kommun eller landsting som har förvärvat en bostadsrätt till en bostads-lägenhet 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 sammanbodde med bostadsrättshavaren.

I fråga 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 sambolagen (2003:376) ska tillämpas.

Styrelsen kan vägra medlemskap vid köp av bostadsrätt för annat ändamål än egen bosättning i bostadsrättslägenheten.

Medlemskap får inte vägras på grund av ras, hudfärg, nationalitet eller etniskt ursprung, religion eller sexuell läggning.

- 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. Iakttas inte tid som angetts i anmaningen, får bostadsrätten tvångsförsälas enligt 8kap. bostadsrättslagen (1991:614) för förvärvarens räkning.

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

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

Om en bostadslägenhet som inte är avsedd för fritidsändamål innehåses med bostadsrätt av en juridisk person, får lägenheten endast användas för att i sin helhet upplåtas i andra hand som permanentbostad, om inte något annat har avtalats.

- 27 § Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd i lägenheten utföra åtgärd som innefattar:

1. ingrepp i en bärande konstruktion
2. ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten
3. rökgångar, 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.

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

- 29 § När bostadsrättshavaren använder lägenheten/balkongen/uteplatsen ska han eller 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 bör tillåtas. Bostadsrättshavaren ska 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 eller hon ska rätta sig efter de särskilda regler som föreningen i överensstämmelse med ortens sed meddelar. Bostadsrättshavaren ska hålla noggrann tillsyn över att dessa åligganden fullgörs också av dem som han eller hon svarar för enligt 32 § fjärde stycket 2.

Om det förekommer sådana störningar i boendet som avses i första stycket första meningen ska föreningen:

1. ge bostadsrättshavaren tillsägelse att se till att störningarna omedelbart upphör, och
2. om det är fråga om en bostadslägenhet, underrätta socialnämnden i den kommun där lägenheten är belägen om störningarna

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.

- 30 § En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt samtycke. Detta gäller även i de fall som avses i 26 § andra stycket.

Samtycke behövs dock inte:

1. om en bostadsrätt har förvärvats vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning enligt 8 kap. bostadsrättslagen (1991:614) 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 ska genast underrättas om en upplåtelse enligt andra stycket.

- 31 §** Vägrar styrelsen att ge sitt samtycke till en andrahandsupplåtelse, får bostadsrättshavaren ändå upplåta hela sin lägenhet i andra hand, om hyresnämnden lämnar tillstånd till upplåtelsen. Tillstånd ska lämnas, om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Tillståndet ska begränsas till viss tid.

I fråga om en bostadslägenhet som innehas av en juridisk person krävs det för tillstånd endast att föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Tillståndet kan begränsas till viss tid.

Ett tillstånd till andrahandsupplåtelse kan förenas med villkor.

- 32 §** Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick. Detta gäller även marken, balkongen och uteplats om sådan ingår i upplåtelsen.

Till lägenheten räknas:

1. lägenhetens väggar, golv och tak samt underliggande fuktisolerande skikt
2. lägenhetens inredning
3. utrustning, ledningar och övriga installationer
4. rökgångar
5. glas och bågar i lägenhetens fönster och dörrar
6. lägenhetens ytter- och innerdörrar samt
7. svagströmsanläggningar samt
8. braskamin.

(Notera att bostadsrättshavaren alltså är ansvarig för tillsyn av våtutrymmens fuktisolerande skikt i form av golvmattor, golvbrunnar, våtrumstapeter, väggmattor, kakel, genomföringar av rör etc.)

Bostadsrättshavaren svarar dock inte för reparation av ledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet och vatten om föreningen försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänar fler än en lägenhet.

Detsamma gäller rökgångar och ventilationskanaler. Bostadsrättshavaren svarar inte heller för målning av utifrån synliga delar av ytterfönster och ytterdörrar. I fråga om vattenfyllda radiatorer svarar bostadsrättshavaren endast för målningen.

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

1. hans eller hennes egen vårdslöshet eller
2. försummelse eller vårdslöshet eller försummelse av
 - a) någon som hör till hans eller hennes hushåll eller som besöker honom eller henne som gäst
 - b) någon annan som han eller hon har inrymt i lägenheten eller
 - c) någon som för hans eller hennes räkning utför arbete 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 eller hon brustit i omsorg och tillsyn.

Fjärde stycket gäller i tillämpliga delar om det finns ohyra i lägenheten.

Är bostadsrättslägenheten försedd med balkong, terrass, mark/uteplats eller med egen ingång, åligger det bostadsrättshavaren att svara för renhållning och snöskottning.

Bostadsrättshavaren är skyldig att följa de anvisningar styrelsen meddelat rörande den allmänna utformningen av marken.

Föreningen får åta sig att utföra sådana underhållsåtgärder som enligt vad ovan sagts bostadsrätts-havaren ska svara för. Beslut härom ska fattas på föreningsstämma och får endast avse åtgärder som företas i samband med omfattande underhåll eller ombyggnad av föreningens hus, som berör bostadsrättshavarens lägenhet.

Det åligger bostadsrättshavaren att teckna och vidmakthålla hemförsäkring och tilläggsförsäkring för bostadsrätt.

Föreningens rätt att avhjälpa brist

- 33 §** Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens enligt 32 § 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.

Tillträde till lägenheten

- 34 §** 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 33 §. När bostadsrättshavaren har av sagt sig bostadsrätten enligt 35 § eller när bostadsrätten ska tvångsförsäljas enligt 8 kap. bostadsrättslagen (1991:614) är bostadsrättshavaren skyldig att låta lägenheten visas på lämplig tid. Föreningen ska se till att bostadsrättshavaren inte drabbas av större olägenhet än nödvändigt.

Bostadsrättshavaren är skyldig att tåla sådana inskränkningar i nyttjanderätten som föranleds av nödvändiga åtgärder för att utrota ohyra i huset eller på marken, även om hans eller hennes lägenhet inte besväras utav ohyra. Om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten när föreningen har rätt till det, får kronofogdemyndigheten besluta om särskild handräckning.

Avsägelse av bostadsrätt

- 35 §** En bostadsrättshavare får avsäga sig bostadsrätten tidigast efter två år från upplåtelsen och därigenom bli fri från sina förpliktelser som bostadsrättshavare. Avsägelsen ska göras skriftligen hos styrelsen.

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

Förvärkande av bostadsrätt

- 36 §** Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts är, med de begränsningar som följer av 37 och 38 §§, förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrätts-havaren till avflyttning:

- om bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats eller upplåtelseavgift utöver två veckor från det att föreningen efter förfallodagen anmanat honom eller henne att fullgöra sin betalningsskyldighet
- om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift eller avgift för andrahandsuthyrning när det gäller bostadslägenhet, mer än en vecka efter förfallodagen eller, när det gäller en lokal, mer än två vardagar efter förfallodagen
- om bostadsrättshavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand
- om lägenhetens användning används i strid med 26 eller 28 §
- om bostadsrättshavaren eller den som lägenheten upplåtits till i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten eller om bostadsrättshavaren genom att inte utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten bidrar till att ohyran sprids i huset
- om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren åsidosätter sina skyldigheter enligt 29 § 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
- om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt 34 § och han eller hon inte kan visa en giltig ursäkt för detta

- om bostadsrättshavaren inte fullgör skyldighet som går utöver det han eller hon ska göra enligt bostadsrättslagen (1991:614) och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs, samt
- om lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller i vilken till en inte oväsentlig del ingår brottsligt förfarande, eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.
- 37 §** Nyttjanderätten är inte förverkad, om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av ringa betydelse.
- Uppsägning på grund av förhållande som avses i 36 § 3, 4 eller 6-8 får ske om bostadsrättshavaren låter bli att efter tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål.
- Uppsägning på grund av förhållande som avses i 36 § 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.
- Uppsägning på grund av störningar i boendet enligt 36 § 6 får, om det är fråga om en bostadslägenhet, inte ske förrän socialnämnden har underrättats enligt 29 § 2 stycket punkt 2. Är det fråga om särskilt allvarliga störningar i boendet gäller vad som sägs i 36 § 6 även om någon tillsägelse om rättelse inte har skett. Vid sådana störningar får uppsägning som gäller en bostadslägenhet ske utan föregående underrättelse till socialnämnden. En kopia av uppsägningen ska dock skickas till socialnämnden.
- Femte stycket gäller inte om störningarna inträffat under tid då lägenheten varit upplåten i andra hand på sätt som anges i 30 och 31 §§.
- Underrättelse till socialnämnden enligt femte stycket ska beträffande en bostadslägenhet avfattas enligt formulär 4 vilket fastställts genom förordningen (2004:389) om vissa underrättelser och meddelanden enligt 7 kap 23 § bostadsrättslagen (1991:614).
- 38 §** Är nyttjanderätten förverkad på grund av förhållande, som avses i 36 § 1-4 eller 6-8, men sker rättelse innan föreningen har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning, får han eller hon inte därefter 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 29 § 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 36 § 5 eller 8 eller inte inom två månader från den dag då föreningen fick reda på förhållande som avses i 36 § 3 sagt till bostadsrättshavaren att vidta rättelse.
- 39 §** Är nyttjanderätten enligt 36 § 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:
1. om avgiften - när det är fråga om en bostadslägenhet - betalas inom tre veckor från det att
 - a) bostadsrättshavaren på sådant sätt som anges i bostadsrättslagens (1991:614) 7 kap 27 och 28 §§ har delgetts underrättelse om möjligheten att få tillbaka lägenheten genom att betala årsavgiften inom denna tid, och
 - b) meddelande om uppsägningen och anledningen till denna har lämnats till socialnämnden i den kommun där lägenheten är belägen, eller
 2. om avgiften - när det är fråga om en lokal - betalas inom två veckor från det att bostadsrättshavaren på sådant sätt som anges i bostadsrättslagens (1991:614) 7 kap 27 och 28 §§ 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 eller hon har varit förhindrad att betala årsavgiften inom den tid som anges i första stycket 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 bostadsrättshavare, genom att vid upprepade tillfällen inte betala årsavgiften inom den tid som angetts i 36 § 2, har åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att han eller hon skäligen inte bör få behålla lägenheten.

Underrättelse enligt första stycket 1a ska beträffande en bostadslägenhet avfattas enligt formulär 1 och meddelande enligt första stycket 1b ska beträffande en bostadslägenhet avfattas enligt formulär 3. Underrättelse enligt första stycket 2 ska beträffande en lokal avfattas enligt formulär 2. Formulär 1- 3 har fastställts genom förordningen (2004:389) om vissa underrättelser och meddelanden enligt 7 kap 23 § bostadsrättslagen (1991:614).

Avflyttning

40 § Sägs bostadsrättshavaren upp till avflyttning av någon orsak som anges i 36 § 1, 2, 5-7 eller 9, är han eller hon skyldig att flytta genast.

Sägs bostadsrättshavaren upp av någon orsak som anges i 36 § 3,4 eller 8 får han eller hon bo kvar till det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från uppsägningen, om inte rätten ålägger honom eller henne att flytta tidigare. Detsamma gäller om uppsägningen sker av orsak som anges i 36 § 2 och bestämmelserna i 39 § tredje stycket är tillämpliga.

Vid uppsägning i andra fall av orsak som anges i 36 § 2 tillämpas övriga bestämmelser i 39 §.

Uppsägning

41 § En uppsägning ska vara skriftlig. Om föreningen säger upp bostadsrättshavaren till avflyttning, har föreningen rätt till ersättning för skada.

Tvångsförsäljning

42 § Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning i fall som avses i 36 §, ska bostadsrätten tvångsförsäljas enligt 8 kap bostadsrättslagen (1991:614) 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 skjutas upp till dessa att brister som bostadsrättshavaren svarar för blivit åtgärdade.

Övriga bestämmelser

43 § Vid föreningens upplösning ska förfaras enligt 9 kap 29 § bostadsrättslagen (1991:614). Behållna tillgångar ska fördelas mellan bostadsrättshavarna i förhållande till lägenheternas insatser och upplåtelseavgifter.

44 § Utöver dessa stadgar gäller för föreningens verksamhet vad som stadgas i bostadsrättslagen (1991:614) och andra tillämpliga lag.

Detta informationshäfte har producerats av följande styrelsemedlemmar:

Marcus Wik
Björn Fridén
Lennart Johansson
Johanna Enberg
Bo Jonsson
Bengt-Arne Johansson
under hösten 2003/våren 2004

Justerat och reviderat av Sofia Olsson Olsén, våren 2010
Justerat och reviderat av Anna Grote, våren 2018
Justerat och reviderat av Michael Broomé och Josephine Wahlgren, vintern 2020-2021