

- INFORMATION -

TILL NYINFLYTTADE I BRF TALLKRONAN

Först av allt vill vi hälsa dig välkommen till vår förening där du nu är medlem!

Här kommer lite information och andra nyttigheter som är bra att känna till:

FASTIGHETSFÖRVALTNING

Förvaltnings AB Castor, Box 795, 851 22 Sundsvall

Besöksadress: Torggatan 7A

Vicevärd: Kenneth Sepänmaa

Hysesfrågor: Marie Hamberg

Tel: 060-12 80 00 Kl. 8.00 - 16.00 Lunch 12-13

FASTIGHETSSKÖTARE CASTOR

Kontoret tel: 060-12 25 59 med telefonsvarare. Lämna meddelande så kontaktar

fastighetsskötaren dig. Vid akuta situationer, ring Castor tel 060-12 80 00.

PARKERING

Bostadsrättsföreningen upplåter parkerings -platser enligt följande:

21 st garageplatser

87 st parkeringsplatser med motorvärmare

Besöksparkeringar finns bakom Tomtegränd

8 C samt ytterligare en bakom Tallrotsgatan 8

Önskemål om parkeringsplats framförs till Marie Hamberg på Castor

PORTTELEFON

Föreningen har porttelefon, vid nyinflyttning eller ändring av telefonnummer meddelas

KEHAB på e-post adressen order@kehab.se eller på telefon 060-61 44 81. Vid ändring av telefonnummer debiteras medlemmen en avgift på 150 kr från KEHAB. Ytterdörren kan öppnas med nyckelbrickor som skall överlämnas vid lägenhetsöverlåtelse.

OBS! Respektera att det är **rökförbud** i samtliga allmänna utrymmen inom föreningen.

TVÄTTSTUGOR

Tallrotsgatan 8Tomtegränd 8B

Utrustning att tillgå:

- | | |
|------------------------|----------------------|
| * 4 st tvättmaskiner | * 2 st tvättmaskiner |
| * 2 st torkskåp | * 1 st torkskåp |
| * 1 st torktumlare | * 1 st torktumlare |
| * Mangel- och strykrum | |

De som bor på Tallrotsgatan 8 och 10, Tomtegränd 10 och 12 samt lägenheterna 1-10 på Tomtegränd 8A tvättar på Tallrotsgatan 8. Övriga tvättar på Tomtegränd 8 B.

Grovtvättmaskinen som finns på Tallrotsgatan 8 i tvättstuga 1, kan bokas och användas av samtliga i föreningen.

Tvättider: Se separata anslag vid tvättstugorna. Bokning sker med speciell nyckel som finns till varje lägenhet.

Respektera tvättiderna då maskinerna är störande för närliggande lägenheter och lämna tvättstugan i det skick du själv vill finna den i när du kommer.

För allas trevnad och maskinernas hållbarhet och effekt, håll rent och snyggt!

CYKELFÖRVARING, SPARKAR, BARNVAGNSFÖRRÅD

Cykelrum finns i källarvåningen i varje hus.

SOPSORTERING

En sopsorteringsanläggning finns i anslutning till grusplanen vid Tomtegränd 10. Den består av nedkast för **pappersförpackningar, tidningar, metall, glas och plast** men även behållare där vi kan slänga **matavfall** förpackat i bruna komposteringspåsar.

Till matavfall räknas matrester, grönsaks- och fruktskal och kaffesump, inte blomjord!

Matavfall upphämtas gratis under förutsättning att vi använder komposteringspåsar och att det inte slängs plastpåsar eller annat i behållaren, då får vi istället betala.

Vi sparar alltså ca 2 kr för varje kilo potatisskal som vi skickar till kompostering istället för att slänga det i sopnedkast.

Komposteringspåsar finns bl a i entrén på Coop Nära.

SOPNEDKAST

Tills vidare har vi kvar sopnedkast i trapphusen för hushållssopor ex. blöjor, bindor, näsdukar, diskborstar, dammsugarpåsar. Vår totala soplösning kommer att utvärderas

längre fram men förhoppningen är naturligtvis att så många som möjligt sopsorterar redan nu och gör det rätt, detta för att spara både pengar och miljö.

TV & INTERNET

TV: ansluten till kabelnät, Comhem. Analogt grundutbud ingår i månadsavgiften. Internet: bredband via bredbandsbolaget. Separata avtal.

LÄGENHETSBESIKTNINGAR

Vid varje överlåtelse av lägenhet inom föreningen eller när styrelsen påkallar, är lägenhetsinnehavaren skyldig att lämna tillträde till lägenheten för besiktning.

Om Ni önskar ytterligare information, hör gärna av Er till vicevärden eller någon i styrelsen.

BRF TALLKRONAN
Styrelsen

ORDNINGSFÖRESKRIFTER

BRF ~ TALLKRONAN

Utöver vad stadgarna föreskriver, åligger det medlem följande:

ANSVAR/FÖRSÄKRING

1. Väl vårda, underhålla och aktsamt begagna såväl egen lägenhet, som föreningens egendom i övrigt.
2. Som förtydligande av stadgarnas 28 § beträffande vattenledningsskador, ingår ej skada på byggnad orsakad av bristfälligt underhåll av golv- och väggisolering. Bristfälligheterna ersätts av medlemmen och ej av föreningen. Om bostadsrättsföreningens fastighetsförsäkring täcker skadan, regleras denna genom att medlemmen erlägger föreningens självrisk.
3. Beträffande vattenskador från akvarium och vattensängar, gäller samma förutsättningar som ovan angivna punkt.
4. Tänka på att ha ett betryggande hemförsäkringsskydd, samt att förse sin lägenhet med brandvarnare.
5. Ej utan styrelsens medgivande, utföra ombyggnader eller installationer i lägenheten. Godkänns förändringen, skall den utföras fackmannamässigt och enligt de normer och anvisningar som finns bl a i Svensk Byggnorm Hus AMA, Säker vatteninstallation m m. Alla ombyggnader och installationer skall besiktigas, efter det att anmälan gjorts om att arbetet har slutförts. Följer inte medlem detta, är han ansvarig och betalningsskyldig för de skador och olägenheter som kan drabba föreningen.
6. I de fall skadeinsekter eller ohyra upptäcks inom fastigheten, omgående kontakta vicevärden.

TRIVSEL

1. Ej hålla offentlig auktion inom lägenhet eller utföra något som kan vara störande för övriga i fastigheten boende.
2. Ej utföra störande vattentappning för bad och dusch mellan kl 23.00 - 07.00.
3. Ej utöva sång och musik efter kl 23.00 så att kringboende störs. Undantag härifrån får göras endast av särskild, mera sällan förekommande anledning.
4. Iaktta tystnad nattetid, särskilt i trappuppgångar och vid stängning av dörrar.

6. Ej avstänga värmeelement under den kalla årstiden eller lämna fönster öppna i de rum där rör förekommer, så att därigenom risk för söndersprängning på grund av frysning kan uppkomma, samt att omedelbart låta avhjälpa fel å avlopp och övriga VVS-installationer.

AVFLYTTNING/FÖRSÄLJNING

1. Vid avflyttning/försäljning av lägenhet anmäla detta till vicevärden. Nycklar till port, lägenhet, soprum och motorvärmare lämnas till köpare eller vicevärd.
2. All försäljning skall upprättas på föreningen tillhandahållen överlåtelsehandling.

ÖVRIGT

1. Ej utan styrelsens medgivande vidtaga skyltning genom anslag å husets ytterväggar, i entréer eller trappuppgångar.
2. Uppställa fordon enligt skyltning inom fastigheten och på sådant sätt att snöröjning etc icke onödigtvis försvåras.
3. Vid behov av parkering kontakta vicevärden, som handhar uthyrningen. Samtliga skall använda sina p-platser. Motorvärmarruttaget skall alltid låsas. Elsladdar får ej hänga kvar. Allt enligt gällande säkerhetsbestämmelser.

Medlemmen är skyldig att tillse att ovan angivna föreskrifter även iakttas av övriga inom hushållet.

1992-02-23

BRF TALLKRONAN
Styrelsen

Brf Tallkronans tolkningar av § 28 i stadgarna

Byggsdel	Brfs ansvar	Medl ansvar	Anmärkningar
1. Balkong			
Målning av balkonggolv samt insida på balkongfronter		*	
Vädringsställning och beslag		*	
Odlingslådor		*	
Övrigt, t ex sidopartier av trä el. betong, stänger. OBS! bearbeta ej stänger med borrar.	*		Målning av utsida balkongtak, balkongsida och utsidan balkongfront samt stänger
2. Lägenhetsdörr			
Dörrblad		*	
Dörrblad, karm, foder	*		Ytbehandling utsida, ytterdörr
Dörrblad, karm, foder		*	Ytbehandling insida, ytterdörr
Låscylinder, låskistor och beslag	*		Gäller ej vid borttappade nycklar.
Handtag och beslag	*		Gäller ej innerdörrar
Mekanisk ringklocka	*		
Brevinkast	*		
Namnskylt	*		
Tätningsslister		*	Enstaka justeringar
Upplåsning		*	Dag 150 kr, kväll och natt 300 kr Tfn 060-12 80 00 el. 060-10 90 10
3. Golv i lägenhet			
Ytbehandling, ytbeläggning och byte		*	
4. Innerväggar i lägenhet			
Ytskikt, t ex tapeter, målning eller annan ytbeläggning		*	
5. Innertak i lägenhet			
Ytbeläggning och ytbehandling		*	

Byggsdel	Brfs ansvar	Medl ansvar	Anmärkingar
8. Köksutrustning			
Diskmaskin		*	
Kyl- och frysskåp		*	
Spis		*	
Köksfläkt		*	OBS! Endast kolfilterfläkt är tillåtet.
9. Förråd m m			
Källar- och vindsförråd som tillhör lägenhet		*	Samma regler som för lägenhet betr. golv, väggar, tak, dörrar, inredning m m.
Avskiljande nätvägg i förråd	*		
Garage	*	*	OBS! håll golvbrunnen ren. (medlemsansvar). Ej tvättning av bil.
10. Övrigt			
Inredningssnickerier		*	Skåp, lådor
Kryddställ		*	
Badrumsskåp		*	
Hatthylla		*	
Glober till köks-, badrums- och toalettbelysning		*	
Innerdörrar		*	
Trösklar, socklar, foder och lister		*	
Gardinstänger		*	
Torkställning		*	
Beslag		*	
11. Elartiklar			
Elartiklar	*		Brister och funktionsfel, säkringsskåp, eltrådar.
TV uttag, Datoruttag, telefon uttag	*		Fram till lägenhet
		*	Nyanskaffning och trasiga kontakter, eluttag.

Stadgar

för Bostadsrättsföreningen Tallkronan i Sundsvall

Undertecknade styrelseledamöter intygar att följande stadgar blivit antagna på
föreningsstämma den 8 maj 2007 och föreningsstämma den 8 april 2008.

Yvonne Nordkvist

[Signature]

Bolagsverkets godkännande

Registrerades av Bolagsverket 2008-06-19

Föreningens firma och ändamål

1 §

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Tallkronan.

2 §

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Särskilda bestämmelser

3 §

Styrelsen skall ha sitt säte i Sundsvall.

4 §

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

Räkenskapsår

5 §

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari till 31 december.

Medlemskap

6 §

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

7 §

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

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

Avgifter

8 §

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

För bostadsrätt skall erläggas årsavgift till bestridande av föreningens kostnader för den löpande verksamheten, samt för den i 9 § angivna

avskattningen. Åravgifterna fördelas efter bostadsrätternas andelsvärden och erläggs på tider som styrelsen bestämmer.

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

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

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

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

Avskattning och användning av årsvinst

9 §

Avskattning för föreningens fastighetsunderhåll skall göras årligen, senast från och med det verksamhetsår som infaller närmast efter det slutfinansieringen av föreningens fastighet genomförs, med ett belopp motsvarande minst 0,1 % av fastighetens taxeringsvärde eller enligt upprättad underhållsplan.

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

Styrelse och revisorer

10 §

Styrelsen består av minst tre och högst fem ledamöter samt minst en och högst fyra suppleanter. Ordinarie styrelseledamöter väljs växelvis på två år och suppleanter väljs för ett år fram till nästa årsstämma.

11 §

Styrelsen konstituerar sig själv.

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

12 §

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

13 §

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

Vicevärden skall inte vara ordförande i styrelsen.

14 §

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

15 §

Styrelsen åligger:

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

att upprätta budget och fastställa årsavgifter för det kommande räkenskapsåret,

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

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

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

16 §

En revisor och suppleant väljs av ordinarie föreningsstämma för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hålls.

Revisor åligger:

att verkställa revision av föreningens räkenskaper och förvaltning samt

att senast två veckor före ordinarie föreningsstämma framlägga revisionsberättelse.

Föreningsstämma

17 §

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

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

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

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

Ärende för beslut

18 §

Medlem som önskar få ett ärende behandlat vid stämman, skall skriftligen framställa sin begäran hos styrelsen senast 1 februari.

19 §

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma följande ärenden:

- a) Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar.
- b) Val av ordförande vid stämman.
- c) Anmälan av ordförandens val av sekreterare
- d) Fastställande av dagordningen
- e) Val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet
- f) Fråga om kallelse till stämman behöri gen skett.
- g) Föredragning av styrelsens årsredovisning.
- h) Föredragning av revisorens berättelse.
- i) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkningen.
- j) Beslut om användande av uppkommen vinst eller täckande av förlust enligt fastställd balansräkning.
- k) Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsen.
- l) Beslut om arvoden.
- m) Val av styrelseledamöter och suppleanter.
- n) Val av revisor och suppleant.
- o) Ev val av valberedning.
- p) Övriga ärenden, vilka angivits i kallelsen (se § 17-18 i stadgarna).

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

20 §

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

21 §

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

Medlems rösträtt vid föreningsstämman utövas av medlemmen personligen eller av den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom befullmäktigat ombud som antingen skall vara medlem i föreningen, medlemmens make, sambo, syskon, förälder eller barn. Är medlemmen en juridisk person får denne företrädas av ombud som inte är medlem. Ombud skall förete skriftlig, dagtecknad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet.

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

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

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

De fall - bland annat fråga om ändring av dessa stadgar - där särskild

röstövertvikt erfordras för giltighet av beslut behandlas i 9 kap 16, 19 och 23 §§ i bostadsrättslagen.

Upplåtelse och övergång av bostadsrätt

22 §

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

23 §

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

En juridisk person som är medlem i föreningen får inte utan samtycke av föreningens styrelse genom överlåtelse förvärva bostadsrätt till en 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 tvångsförsä ljas enligt 8 kap. bostadsrättslagen (1991:614) för dödsbotts 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 tvångsförsä ljas 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 som bostadsrättshavare.

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

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

25 §

Om en bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv och förvärvaren inte antagits till medlem, får föreningen anmana innehavaren att inom sex månader från utmaningen visa att någon som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Iaktas inte tid som angivits i utmaningen, får bostadsrätten tvångsförsäljas enligt 8 kap. bostadsrättslagen (1991:614) för förvärvarens räkning.

26 §

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

Avsägelse av bostadsrätt

27 §

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

Vid en avsägelse övergår bostadsrätten till föreningen vid det månadskifte som inträffar närmast efter tre månader från avsägelsen, eller vid det senare månadskifte som angivits i denna.

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

28 §

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

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

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

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

29 §

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd i lägenheten utföra åtgärd som innebär

1. ingrepp i bärande konstruktion (bygglov krävs enligt 8 kap. 1 § 4, plan- och bygglagen)
2. ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten eller
3. annan väsentlig förändring av lägenheten.

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

30 §

När bostadsrättshavaren använder lägenheten skall han 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 förskrämma deras bostadsmiljö att de inte skäligen bör tillas. Bostadsrättshavaren ska även i övrigt vid sin användning av lägenheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utanför huset. Han eller hon skall rätta sig efter de särskilda regler som föreningen i överensstämmelse med ortens sed meddelar. Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att detta också iaktas av dem han eller hon svarar för enligt 28 § tredje stycket.

Om det förekommer sådana störningar i boendet som avses i första stycket första meningen skall 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 allvariga med hänsyn till deras art eller omfattning.

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

31 §

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick enligt 28 § 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.

Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillkyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för eller har rätt att utföra. När bostadsrättshavaren har avsagt sig bostadsrätten enligt 27 § eller när bostadsrätten skall tvångsförsäljas enligt 8 kap. bostadsrättslagen (1991: 614) är bostadsrättshavaren skyldig att låta lägenheten visas på lämplig tid. Föreningen skall se till att bostadsrättshavaren inte drabbas av större olägenhet än nödvändig.

Bostadsrättshavaren är skyldig att tillåta 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 av ohyra.

Om bostadsrättshavaren inte lämnar tillräde till lägenheten när föreningen har rätt till det, får kronofogden myndigheten besluta om särskild handräddning.

32 §

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 33 § 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 pantträtt 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 landsting.

Styrelsen skall genast underrättas om en upplåtelse enligt andra stycket.

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 skall lämnas, om bostadsrättshavaren har beaktansvärda skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Tillståndet skall 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.

33 §

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

Om en bostadslägenhet innehas 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.

34 §

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

Förverkande av bostadsrätt

35 §

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträts är med de begränsningar som följer av 36 och 37 §§, förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning:

1. om bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats eller upplåtel-

seavgift utöver två veckor från det att föreningen efter förfallodagen anmanat honom att fullgöra sin betalningsskyldighet,

2. om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift, när det gäller bostadslägenhet, mer än en vecka efter förfallodagen eller, när det gäller en lokal, mer än två vardagar efter förfallodagen,

3. om bostadsrättshavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,

4. om lägenheten används i strid med 33 eller 34 §§,

5. om bostadsrättshavaren eller den som lägenheten upplåtits till i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten eller om bostadsrättshavaren genom att inte utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten bidrar till att ohyran sprids i fastigheten,

6. om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren eller den som lägenheten upplåtits till i andra hand åsidosätter något av vad som enligt 30 § skall iaktas vid lägenhetens begagnande eller brister i den tillsyn som enligt samma paragraf åligger en bostadsrättshavare,

7. om bostadsrättshavaren inte lämnar tillräde till lägenheten enligt 31 § och han eller hon inte kan visa en giltig ursäkt för detta,

8. om bostadsrättshavaren inte fullgör annan honom åvilande skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs,

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

36 §

Nyttjanderätten är inte förverkad, om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av ringa betydelse.

Uppsägning på grund av förhållande som avses i 35 § 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 35 § 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 35 § 6 får, om det är fråga om en bostadslägenhet, inte ske förrän socialnämnden har underrättats enligt 30 § 2 st. p. 2.

Är det fråga om särskilt allvarliga störningar i boendet gäller vad som sägs i 35 § 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 skall 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 32 §.

Underrättelse till socialnämnden enligt femte stycket skall beträffande en bostadslägenhet avfattas enligt formulär 4 vilket fastställs genom förordningen (2004:389) om vissa underrättelser och meddelanden enligt 7 kap 23 § bostadsrättslagen (1991:614).

37 §

Är nyttjanderätten förverkad på grund av förhållande, som avses i 35 § 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 särskilda allvarliga störningar i boendet som avses i 30 § 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 35 § 5 eller 8 eller inte inom två månader från den dag då föreningen fick reda på förhållande som avses i 35 § 3 sagt till bostadsrättshavaren att vidta rättelse.

§ 38

Är nyttjanderätten enligt 35 § 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 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 bostadsrättshavare, genom att vid upprepade tillfällen inte betala årsavgiften inom den tid som angetts i 35 § 2, har åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att han eller hon skäligen inte bör få behålla lägenheten.

Underrättelse enligt första stycket 1a skall beträffande en bostadslägenhet avfattas enligt formulär 1 och meddelande enligt första stycket 1 b skall beträffande en bostadslägenhet avfattas enligt formulär 3. Underrättelse enligt första stycket 2 skall beträffande en lokal avfattas enligt formulär 2. Formulär 1-3 har fastställs genom förordningen (2004:389) om vissa underrättelser och meddelanden

enligt 7 kap 23 § bostadsrättslagen (1991:614).

Avflyttning

39 §

Sägs bostadsrättshavaren upp till avflyttning av någon orsak som anges i 35 § 1, 2, 5-7 eller 9, är han eller hon skyldig att flytta genast.

Sägs bostadsrättshavaren upp av någon orsak som anges i 35 § 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 35 § 2 och bestämmelserna i 38 § tredje stycket är tillämpliga.

Vid uppsägning i andra fall av orsak som anges i 35 § 2 tillämpas övriga bestämmelser i 38 §.

Uppsägning

40 §

En uppsägning skall vara skriftlig.

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

Tvångsförsäljning

41 §

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning i fall som avses i 35 §, skall bostadsrätten tvångsförsälgas 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 dess att brister som bostadsrättshavaren svarar för blivit åtgärdade.

Övriga bestämmelser

42 §

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

43 §

Utöver dessa stadgar gäller för föreningens verksamhet vad som stadgas i bostadsrättslagen och andra tillämpliga lagar, samt föreningens ordningsföreskrifter.