

BOPÄRM



Innehållsförteckning

Områdeskarta	4
Ändamål med Bopärmen	5
Felanmälan.....	6
Ekonomisk förvaltning	7
1. Information du bör känna till	8
1.1 Brf Travgatans parkeringspolicy	8
1.2 Andrahandsuthyrning.....	10
1.3 Nycklar.....	10
1.4 Handdukstorkar	10
1.5 Försäkringar	10
1.6 Skadedjur.....	10
2. SKÖTSEL I BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN	11
2.1 Uteplatser	11
2.2 Balkonger	11
2.3 Sophantering	11
2.4 Brandsäkerhet.....	13
2.5 Elförbrukning	13
2.6 Grillning.....	13
2.7 Husdjur.....	13
2.8 Underhållsansvar	14
2.9 Renovering.....	15
2.10 Innemiljö	15
2.11 Vattenkranar och blandare.....	15
2.12 Elektricitet/vatten/avlopp	15
2.13 Våtutrymmen/badrum.....	16
2.14 Ventilation och värme	16
2.15 Spiskåpa	16
3. Skötsel av lägenhet.....	17
3.1 Föreningen ansvarar för	17
3.2 Den boende ansvarar för	17

3.3 Vattenskada	17
3.4 Avlopp	17
3.5 Nycklar.....	17
4. STYRELSEN OCH ANDRA ARBETSGRUPPER.....	18
4.1 Föreningens styrelse	18
4.2 Valberedning.....	18
4.3 Revisorer	18
4.4 Pantförskrivning.....	18
5. STADGAR	19

Områdeskarta



1. Lilla parkeringen
2. Soprum med elbur
3. Fd föreningslokal
4. Gästparkering
5. Stora parkeringen
6. Soprum

Ändamål med Bopärmen

Som boende är det mycket man funderar över kring lägenheten, området, service och trakten runt omkring. Det uppstår ibland situationer där många frågor dyker upp och då är det bra att ha information nära till hands. Av den enkla anledningen har vi sammanställt den här pärmen som vi hoppas skall vara till nytta och ge er vägledning. Vi vill på ett enkelt sätt presentera våra stadgar och regler som gäller för vår förening. Pärmen tillhör lägenheten och ska lämnas kvar vid överlåtelse/försäljning. Den kommer att uppdateras när uppgifterna förändras såsom kontaktuppgifter. Uppdaterade sidor finns att hämta via vår hemsida. Har du ingen tillgång till dator går det bra att meddela styrelsen för att få papperskopior.



Felanmälan

Felanmälan görs på något av följande sätt:

<https://fenixab.se/>

E-mail: info@fenixab.se

Telefon: 08-208 208

Notera att om anmälan görs till vår förvaltare angående något som är boendes ansvar så är det boende som betalar.

I vissa fall ska felanmälan göras direkt till någon av föreningens leverantörer:

- Läckage utanför området eller avbrott av vatten anmäls till kommunen 08-590 970 00.
- Skadedjur anmäls till Anticimex, 075-245 10 00 (uppge föreningens försäkringsbolag se info på vår webbsida).
- Felparkerade bilar anmäls till ISecureAB, 08-353 030.
- Elavbrott görs till områdets elnätstjänst E.ON.
- TV/Telefon/Internet avbrott till er leverantör.
- Fel på webbsidan anmäls till webb@brftravgatan.se
- Frågor om ekonomi, faktura samt parkering ställs till vår ekonomiska förvaltare.



Ekonomisk förvaltning

SBC hjälper till med all ekonomisk förvaltning vår förening har.

Löpande redovisning, månadsredovisning, årsbokslut eller juridiska frågor, hos oss får ni det stöd som behövs för att få allt gjort på rätt sätt och i rätt tid.

De ansvarområdena för den ekonomiska förvaltningen:

Fakturor

Hysesavier/årsavgifter

Parkeringsfrågor

Pantbrev

Årsbokslut/redovisning

Överlåtelse/avtal

Övriga Administrativa ärenden

SBC kontaktuppgifter är:

Telefon: 0771-722 722, vardagar 07.00 – 21.00

www.sbc.se

Faktureringsadress:

Brf Travgatan SBCID1436393

SBC

box 5

851 02 Sundsvall

Post som ska till föreningen skickas till

Brf Travgatan

SBCID 1436393

c/o SBC

Box 226

851 04 SUNDSVALL

1. Information du bör känna till

1.1 Brf Travgatans parkeringspolicy

Föreningens köer hanteras nu i SBC Hemma – viktigt att du registrerar din e-postadress

Vill du veta mer om kundportalen SBC Hemma?

Nu finns föreningens köer i kundportalen SBC Hemma. För att du ska få en notis när du blir erbjuden exempelvis en parkeringsplats, ett garage eller förråd, behöver du lägga till din e-postadress i SBC Hemma.

Så lägger du till din e-postadress i SBC Hemma

1. Logga in i kundportalen via hemma.sbc.se
2. Klicka på ditt namn högst upp till vänster
3. Gå till inställningar
4. Gå till kontaktuppgifter
5. Fyll i din e-postadress
6. Spara kontaktuppgifterna

Som boende kan du stå i kö för tex en garageplats även om du har en p-plats. Varje hushåll får hyra max 2 platser oavsett typ av plats. Man kan dock inte hyra både garageplats och carport samtidigt.

Föreningen äger parkeringsplatserna för de boende i föreningens fastigheter. Det finns ett begränsat antal platser. Syftet med föreningens parkeringspolicy är att möjliggöra rättvis fördelning av föreningens parkeringsplatser. Parkeringsplatser hyrs av boenden och är helt frikopplade från lägenheterna. Dvs. de följer inte med vid en flytt, försäljning, eller överlåtelse.

Felparkerade bilar ska anmälas till ISecure på telefon 08-353 030

Regler

De som kan hyra parkeringsplats är bostadsrättshavare i föreningen, hyresgäster eller andra stadigvarande bosatta i föreningens fastigheter. För dessa använder vi termen boende.

Flera boende kopplade till en lägenhet räknas som en (1) i avseenden gällande turordning och rätt till parkeringsplatser.

Parkeringsplatserna är avsedda för trafikdugliga bilar som ägs eller disponeras av boende. Inga parkeringsplatser får användas för andra ändamål, så som t.ex. förråd. En parkeringsplats eller ett garage får aldrig hyras ut i andrahand.

Uppsägning av parkering hanteras av vår ekonomiska förvaltare. Uppsägningstiden är tre (3) månader från närmsta månadsskifte.

Kösystem

Parkeringsplatserna är indelad i fem olika kategorier:

- Utomhusparkering
- Laddplats
- carport
- mc-garage
- garage

Varje kategori har en egen kö. Föreningen tillämpar ett kösystem där längst tid i kön avgör vem som står först.

Boende ställer sig i önskad kö via portalen och behöver inte kontakta SBC förutom om boende behöver vägledning. Endast en boende från varje lägenhet kan stå i en och samma kö, men det går att köa till flera köer samtidigt.

Boende kan endast ställa sig i kö från och med tillträdesdatum, dvs när du har fått tillträde till lägenheten.

När ledig parkeringsplats uppstår i en av kategorierna, är det den boende som står först på den kölistan som tillfrågas.

Förvaltaren skickar ut erbjudande av ledig parkeringsplats med e-post till boende. Vid förfrågan har boende 7 dagar på sig att svara för att inte mista erbjudandet.

Om boende avböjer erbjuden plats behåller man sin plats i kön och därefter erbjuds nästa boende i kön.

Boende kan tacka NEJ till erbjuden plats vid 3 tillfällen, detta gäller 3 tillfällen/kö. Därefter blir man utkastad från den specifika kön och behöver aktivt ställa sig på nytt.

Vid önskemål om byte av parkeringsplats och/eller kategori sker tilldelningen genom att köa precis som ovan. Förvaltaren skickar en skriftlig bekräftelse när en boende ställer sig i en kö.

Boende kan hyra flera parkeringsplatser om föreningen har outhyrda parkeringsplatser och förutsatt att boende disponerar minst två personbilar. En boende får hyra flera utomhusparkeringsplatser, men högst ett garage eller en carport. Råder full beläggning av föreningens parkeringsplatser och annan boende som ännu inte har någon plats ansöker om sådan, kommer den boende som disponerar flest parkeringsplatser att få en av sina utomhusplatser uppsagda. Skulle flera boende disponera samma antal parkeringsplatser sker detta enligt först in – först ut principen. Det är inte garage/carport som boende går miste om först.

Parkeringsplatser i området

P-plats: 74 st

El-laddningsplats: 4 st

Carport: 15 st

Mc-Garage: 4 st

Garage: 24 st

Gästparkering

Föreningen tillhandahåller för närvarande 4 st platser för gäster att parkera på. Besökare betalar timavgift via Easyparks app.

Det finns även möjlighet till gratis parkering vid skolan (Ryttargatan 350) samt på Galoppgatan finns gästparkering mot avgift.



1.2 Andrahandsuthyrning

Beträffande andrahandsuthyrning av lägenheter tillämpar vi bostadsrätts- samt hyreslagen. Det innebär för att kunna hyra ut i andrahand måste man ha beaktansvärda skäl. Hit hör t.ex. tillfälliga arbeten eller studier på en annan ort/land, enligt Bostadsrättslagen 7 kap 10–11§§. Vid andrahandsuthyrning måste ni skicka in en ansökan om detta till styrelsen.

Ansökningar av rutinkaraktär prövas och tillstånd ges till uthyrning såvida inte föreningen har befogad anledning att vägra samtycke. Om ni får tillstånd till andrahandsuthyrning, tänk på att:

- Ni som bostadsrättsinnehavaren är ansvarig för att månadsavgiften betalas
- Ni är också ansvarig för att er hyresgäst inte stör grannarna
- Ni bör upprätta ett skriftligt kontrakt med er hyresgäst
- Ni bör avtala bort dennes besittningsskydd

Styrelsen har rätt att upphäva tillståndet vid misskötsel av andrahandsuthyrningen.

1.3 Nycklar

Det finns inga huvudnycklar i föreningen. Varje lägenhet har enskilda nycklar samt 2 taggar till soprum.

1.4 Handdukstorkar

Samtliga lägenheter är försedda med en handdukstork i badrummet, dessa är vattenburna vilket innebär att de värms upp av det vattenburna värmesystemet vintertid och under sommaren är den avstängd.

1.5 Försäkringar

Föreningen har en fastighetsförsäkring som täcker skador på fastigheterna. Du som Bostadsrättsinnehavare bör själv teckna hemförsäkring med tilläggsförsäkring för bostadsrätt.

1.6 Skadedjur

Om du har skadedjur, så kontakta Anticimex på tel. 075-245 10 00 eller styrelsen. Vi rekommenderar dig att ta kontakt med ditt försäkringsbolag för ytterligare information.

2. SKÖTSEL I BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

Tillsammans utgör vi boendemiljön i vår bostadsrättsförening och därför är det självklart att vi visar varandra den hänsyn som god grannsämja bygger på.

2.1 Uteplatser

Du som bostadsrättsinnehavare för en lägenhet på markplan är skyldig att sköta både fram- och baksidan. Altanbygge- och andra tillbyggnader skall förankras med styrelsen då det finns många regleringar i vad som får och inte får byggas i vårt område. Att ändra utseendet på fram- eller baksidan med t.ex. stenläggning eller rabatter är upp till var och en att bestämma över. Det är ej tillåtet att plantera växter för nära fasaden, för att minska risken för vattenskador.

Ta gärna kontakt med styrelsen om du är osäker på vad som gäller samt hör gärna med dina grannar om dina planer. Du som bostadsrättsinnehavare har inte äganderätt utav uteplatsen, däremot har du skötselansvar vilket innebär att du är skyldig att hålla rent och snyggt på din uteplats.

2.2 Balkonger

Balkongerna är försedda med blomlådor, dessa får inte monteras ned. Det är förbjudet att ha pool på balkongerna. Balkongerna måste skottas på vintertid. Ta kontakt med din granne under dig om du tänker skyffla över snö på dennes altan/baksida. Man får inte borra i betonggolvet på terrassen, då det anses vara ett tät membran. Boende är skyldig att hålla rent och snyggt på sin balkong.

Vid takbygge och dylikt krävs styrelsens godkännande, skicka in din ansökan innan påbörjat bygge.

2.3 Sophantering

Källsorteringsrum

Föreningen har två källsorteringsrum där lägenhetsinnehavare kan slänga sina hushållssopor. Dessa finns i anslutning till våra två parkeringar. För att komma in i föreningens källsorteringsrum måste du använda en av de två taggar som medföljer lägenheten. Vid frågor gällande taggar är du välkommen att kontakta förvaltningen.

I källsorteringsrummen kan man lämna hushållssopor (brännbart), matavfall, pappersförpackningar, tidningar, metallförpackningar, plastförpackningar, färgat- och ofärgat glas, glödlampor, batterier, och mindre el avfall. För bra information om hur man källsorterar, se kommunens återvinningsföretag SÖRAB hemsida om källsortering www.sorab.se

Matavfall

Varje lägenhet har fått en korg/behållare som kan placeras under diskbänken för papperspåsar avsedda för matavfall. Papperspåsar för matavfall hämtar man själv i ett utav källsorteringsrummen. Skulle det vara slut på påsar, gör gärna felanmälan till förvaltaren eller kontakta styrelsen. För mer info läs gärna på kommunens hemsida för matavfall eller deras informationsbroschyr. Där står vad som kan sorteras som matavfall.



BRF Travgatan



Detta är FÖRBJUDET att lämna här

Farligt avfall

Farligt avfall skadar natur, människor och djur om det inte tillvaratas på föreskrivet sätt. Du ska lämna ditt farliga avfall till någon av kommunens miljöstationer. Det är viktigt att avfallsresterna är kvar i sina ursprungsförpackningar för identifiering.

Till återvinningscentral eller miljöstation

Här lämnar du t.ex:

- Färgrester
- Lösningemedel
- Bekämpningsmedel
- Nagellack
- Kviksilvertermometrar



Biltillbehör

Alla bensinstationer är skyldiga att tillvarata uttjänta biltillbehör som t.ex bilbatterier, spillolja och oljeprodukter.

Till bensinstationen



Gamla bildäck

Lämnar du till däckfirman när du köper nya eller till kommunens återvinningscentral.

Till kommunens återvinningscentral



Läkemedel

Apoteken tillhandahåller returpåsar för gamla mediciner. Använd dessa! Tänk på att barn i värsta fall kan få tillgång till gamla mediciner om du inte följer gällande föreskrifter.

Till apoteket



Elavfall

All EI/Elektronik och ljuskällor lämnas till återvinningscentral.

Till återvinningscentral



Vitvaror

Obs! Inga kylar, frysar, spisar eller tvättmaskiner.

Till inköpsstället eller återvinningscentral



Grovsopor

Möbler, bygg, leksaker, trädgårdsavfall, sanitetsporslin, impregnerat trä.

Till återvinningscentral



Viktigt! Det är allas vårt ansvar att lämna farligt avfall på rätt plats

2.4 Brandsäkerhet

Brandsäkerhet är mycket viktigt för oss som bostadsrättsförening och vi är skyldiga att vidta förebyggande åtgärder i brandsäkerhetssyfte.

Inga brandfarliga ämnen eller föremål får förvaras på utrymningsvägar, trappuppgångar eller garage. Alla utrymningsvägar måste hållas fria och det är förbjudet att ställa saker utanför dörrar, trappor eller gångvägar inne i området. Leksaker och cyklar bör inte lämnas kvar på gångvägar.

Pulversläckare på minst 6 kg samt brandfilt bör finnas i samtliga lägenheter.

Tänk på: Gå aldrig hemifrån utan att kontrollera att alla ljus är släckta och att spis/elapparater är avstängda!

Det ska finnas brandvarnare i varje lägenhet. Rekommendationen är en på samtliga våningsplan. Varje enskild bostadsrättsinnehavare är skyldig att testa då och då för att säkerställa att varnaren är påslagen och fungerar. Behöver ni hjälp eller genomgång av detta, ta kontakt med förvaltaren.



2.5 Elförbrukning

El i de gemensamma utrymmena betalas av alla boende i området. Alla elinstallationer ska utföras av utbildad och certifierad elektriker. El proppar i proppskåpet byts ut av den som bor i lägenheten. Samma princip gäller för elskåpet som finns i anslutning till varje lägenhet.

2.6 Grillning

Grillning på uteplats, balkong och terrass får ske med hänsyn till omgivningen, detta innebär att samtliga är skyldiga att ta hänsyn till sina grannar i samband med grillning. Man kan även grilla på de gemensamma innegårdarna om man använder en grill och inte eldningsförbud gäller.



2.7 Husdjur

Många tycker det är trevligt med hundar, katter eller andra husdjur. I vårt område finns det många husdjur, det är viktigt att tänka på att dessa husdjur inte får springa lösa. Att plocka efter sitt husdjur är en självklarhet och nolltolerans gäller.



2.8 Underhållsansvar

Enligt nämnda bestämmelser skall den ansvarige, det vill säga föreningen eller bostadsrättsinnehavaren, vidta de reparationer och underhållsåtgärder som krävs och svara för medförda kostnader. Underhållsansvaret gäller oavsett om skadan orsakats av eget alternativt, annans vållande eller genom en olyckshändelse.

Huvudregeln är att ni på egen hand skall hålla lägenheten i gott skick. Begreppet "gott skick" specificeras inte ytterligare utan bedöms utifrån husens ålder etc. Ni ansvarar vidare för att arbetet utförs på ett fackmannamässigt sätt. Detta gäller även mark, förråd, garage och andra lägenhetskomplement som kan ingå i upplåtelsen.

Bostadsrättshavaren svarar sålunda för underhåll och reparationer av bland annat:

- ytbeläggning på rummens alla väggar, golv och tak jämte underliggande ytbehandling, som krävs för att anbringa ytbeläggningen på ett fackmanna-mässigt sätt
- icke bärande innerväggar
- till fönster hörande beslag, gångjärn, handtag, låsanordning, vädringsfilter och tätningslister samt all målning förutom utvändig målning och kittning av fönster. För skada på fönster genom inbrott eller annan åverkan på fönster svarar dock bostadsrättshavaren.
- till ytterdörr hörande beslag, gångjärn, glas, handtag, ringklocka, brevlåda och lås inklusive nycklar, all målning med undantag för målning av ytterdörrens utsida, motsvarande gäller för balkong- eller altandörr. För skada på ytterdörr genom inbrott eller annan åverkan på dörren svarar dock bostadsrättshavaren, motsvarande gäller för balkong- eller altandörr.
- innerdörrar och säkerhetsgrindar
- lister, foder och stuckaturer
- elradiatorer; i fråga om vattenfyllda radiatorer svarar bostadsrättshavaren endast för målning
- golvvärme, som bostadsrättshavaren försett lägenheten med
- ledningar för vatten och avlopp till de delar dessa är åtkomliga inne i lägenheten och betjänar endast bostadsrättshavarens lägenhet
- undercentral (säkringskåp) och därifrån utgående el- och informationsledningar (telefon, kabel-tv, data med mera) i lägenheten, kanalisationer, brytare, eluttag och fasta armaturer
- brandvarnare

I badrum, duschrum eller annat våtrum samt i WC svarar bostadsrättshavaren därutöver bland annat även för:

- fuktisolerande skikt
- inredning och belysningsarmaturer
- sanitetsporslin
- klämring till golvbrunn, rensning av golvbrunn och vattenlås
- tvättmaskin och torktumlare inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- kranar och avstängningsventiler
- ventilationsfläkt i kök eller motsvarande utrymme svarar bostadsrättshavaren för all inredning och utrustning såsom bland annat:
- vitvaror
- spiskåpa
- rensning av vattenlås
- diskmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- kranar och avstängningsventiler.

2.9 Renovering

I en del fall krävs styrelsens godkännande innan en renovering ska påbörjas i er lägenhet eller mark tillhörande lägenheten. När ni söker godkännande ifrån styrelsen ska ni lämna in en ritning och förklaring över vilka förändringar som ska göras, skicka detta med god framförhållning.

I vissa fall kan styrelsen behöva begära kompletterande förklaringar eller expertutlåtande ifrån exempelvis bygghandläggare avseende bärande väggar mm. Skulle man påbörja arbetet innan ett godkännande kan man bli återställningsskyldig.

2.10 Innemiljö

Vid invändig renovering där ni planerar att ta ner eller sätta upp väggar krävs alltid styrelsens godkännande. Dessa ändringar måste utföras av godkända hantverkare alternativt att en besiktning utförs för att säkerställa att arbetet är korrekt utfört. Denna besiktning bekostas av bostadsrättsägaren.

Elarbeten får endast göras utav godkänd utförare.

Vid förändringar som avser fasad, fönster och dörrar behöver ett godkännande ifrån styrelsen.



2.11 Vattenkranar och blandare

Alla vattenkranar och blandare till dusch, bad, handfat, mm måste vara försedda med backventil. Annars kan kallvatten, som har högre tryck, tryckas ut i varmvattenskiten, vilket leder till varmvattenproblem för andra boenden. De flesta kranar och blandare av kända kvalitetsmärken är försedda med backventil, men kolla alltid. Om du idag har en kran eller blandare utan backventil kan du behöva byta eller komplettera med en backventil.

2.12 Elektricitet/vatten/avlopp

Vid all ombyggnad som innefattar elektricitet och/eller vatten och avlopp ska arbetet utföras av en fackman i respektive bransch. Det innebär att den som utför arbetet ska ha relevant kunskap om arbetets utförande. Bostadsrättsinnehavaren ansvarar för eventuella skador som uppstår till följd av bristfälligt utförda arbeten. För arbeten med elektricitet gäller särskilda bestämmelser.

Du får till exempel byta ut befintliga vägguttag eller strömbrytare mot likvärdiga om du har kunskapen att göra detta. Du kan läsa mer om vilka el-arbeten du får och inte får göra själv i Elsäkerhetsverkets Elsäkerhetspocket och i ELSÄK-FS 2007:2. Hemsidan är (www.elsakerhetsverket.se)

2.13 Våtutrymmen/badrum

För våtutrymmen, såsom badrum, gäller särskilda regler enligt Boverkets föreskrifter samt Byggkeramikrådets respektive Golvbranschens Våtrumskontrolls rekommendationer. Kontrollera också alltid med ditt försäkringsbolag innan du renoverar ditt badrum. Du kan som bostadsrättshavare vara ansvarig för skador som uppstår på grund av felaktigt utförda arbeten i våtutrymmen.

2.14 Ventilation och värme

Inga ingrepp på ventilationsanläggning får göras som kan störa dess funktion eller på annat sätt försämra lägenhetens ventilation.

Inga ingrepp, eller ändringar i uppvärmningssystemet får göras utan styrelsens godkännande (se ovan). Till detta räknas radiatorer och rörledningar för värme. Vårt värmesystem är noga intrimmat för att fungera bra och jämnt. Minsta förändring stör systemet vilket påverkar både dig och dina grannar som antingen får för varmt eller för kallt.

Blir inte radiatorerna varma eller är det bara ena halvan som blir varma? Då har det troligtvis samlats luft i radiatorn. Skaffa en luftningsnyckel och vrid med den försiktigt på luftningsventilen som sitter högst upp längst bort från termostaten på radiatorerna. Släpp ut luften tills vatten börjar spruta ur ventilen. Stäng därefter ventilen noga. Använd en trasa och ett kärl under för att undvika att det stänker på väggar och golv. Värmesystemet fyller själv på med nytt vatten.

Du kan kontakta förvaltningen om du ändå är osäker på hur man luftar elementen. Elementen styrs av yttertemperaturen och slås alltså igång automatiskt när det blir kallt ute.

2.15 Spiskåpa

Ventilationen i föreningen drivs av en fläkt på taket. Varje lägenhet har en egen fläkt som driver samtliga ventilationskanaler till både badrum och kök. Spiskåpan får *inte* ha en egen fläkt utan ENDAST ett spjäll som öppnas och stängs.

Spiskåpor som är godkända i föreningen finns i större butiker eller i beställningssortiment, exempel på märke och modeller som fungerar och är godkända i våra lägenheter är, Franke 1221B-16, Franke 392-16, Franke 722-16 och Franke 602-16.

Det är viktigt att luftflödet efter en installation ställs in korrekt, för att få hjälp med detta kontakta föreningens förvaltare.



3. Skötsel av lägenhet

3.1 Föreningen ansvarar för

Här följer en kort beskrivning av föreningens ansvarsområden.

- Yttre underhåll och reparationer.
- Underhåll och reparationer av garage och carport.
- Yttre skador vid inbrott.
- Värmesystem.
- Vattenledningar och avloppsledningar.
- TV- och kabelledningar (inte sladdar och dekoder).
- Reparation av vattenskador p.g.a. läckande vattenlednings- eller värmesystem.
- Reparation av takfläktar.
- Detaljerad beskrivning se föreningens stadgar

3.2 Den boende ansvarar för

Här följer en kort beskrivning av vad den boende bl.a. ansvarar för i lägenheten

- Allt inre underhåll, t.ex. golv, väggar, tak, dörrar, köksinredning, spis, kyl, frys, el armatur, strömbrytare och badrumsinredning.
- Ytterdörr med tillhörande karm.
- Reparation av kranar och tätningar.
- Justering av spolanslutning i WC-stolar och rensning av vattenlås.
- Fönsterglas.
- Vattenskador, sådana som beror på annat än läckande vatten- eller värmesystem, t.ex. orsakade av disk- eller tvättmaskiner eller trasiga våtrumstapeter. Installation av disk- eller tvättmaskiner skall utföras av en auktoriserad firma/person.
- Brevlåda.
- Alla skador (även yttre) som vållats av den boende eller beror på hans vårdslöshet eller försummelse.
- Alla egna om- och tillbyggnader av din bostad oavsett om det har utförts av dig eller någon tidigare innehavare.
- Brandvarnare bör finnas i lägenheten och naturligtvis kontrollerar du med jämna mellanrum (1 gång i månaden) att den fungerar.

3.3 Vattenskada

Om ni råkar ut för vattenskada, ring omedelbart in till felanmälan och ert försäkringsbolag. Råkar ni ut för vattenskada på grund av grannen, gör samma sak och ta dessutom kontakt med er granne. Ni ansvarar för reparationen av skadan om den uppkommit genom vårdslöshet eller försummelse från dig eller någon som hör till ert hushåll eller gästar dig alternativt utför arbete för er räkning.

Packningar för vattenkranar, vattenlås etc. ligger på bostadsrättsinnehavarens ansvar.

3.4 Avlopp

Alla boende uppmanas att inte hälla stekflott i slasken eller toaletten. Låt det stelna och släng det i stället i hushållssoporna.

3.5 Nycklar

Det finns inga huvudnycklar i föreningen. Varje lägenhet har enskilda nycklar samt 2 taggar till soprum.

Vid funderingar är ni välkomna att kontakta förvaltaren.

4. STYRELSEN OCH ANDRA ARBETSGRUPPER

4.1 Föreningens styrelse

Styrelsens sammansättning bestäms på föreningens årsstämma. Önskar du delta i styrelsearbetet är du välkommen att ta kontakt med någon av styrelsemedlemmarna eller valberedningen. Har du specialkunskaper inom något område som kan vara användbart för föreningen är detta alltid av intresse.

Kontaktuppgifter till styrelsen:

Brf Travgatan

Travgatan 40A

194 30 Upplands Väsby

E-post: info@brftravgatan.se

4.2 Valberedning

Valberedningen har till uppgift att inför föreningsstämman ge sitt förslag till vilka som ska väljas till styrelseledamöter, revisorer och eventuella andra funktionärer. Valberedningen förbereder sig vanligen genom att fråga föreningens medlemmar om vilka som är intresserade av att åta sig ett styrelseuppdrag. Valberedningen arbetar sedan utifrån dessa kandidater och sätter samman en styrelse bestående av de namn de tror kan arbeta väl ihop och kan bidra med sina kunskaper.

Kontakt med valberedningen: valberedning@brftravgatan.se

4.3 Revisorer

Revisorn har till uppdrag att granska föreningen. Granskningen avser främst ekonomisk kontroll (siffergranskning) och förvaltningskontroll (att styrelsen sköter sitt uppdrag). I förvaltningskontrollen ingår att revisorn även granskar den tekniska förvaltningen och kontrollerar att styrelsen ser till att byggnader och mark sköts på ett tillfredsställande sätt. Revisionen utmynnar i en revisionsberättelse som är en rapport över vad som har förekommit i föreningen.

4.4 Pantförskrivning

Om ni vill sätta er lägenhet i pant t ex som säkerhet för ett lån tar ni kontakt med er bank som skickar alla handlingar till föreningen. Om ni inte sköter era ekonomiska åtaganden mot föreningen, t ex om ni betalar era avgifter för sent eller om betalningen uteblir, underrättas den panthavande banken.



5. STADGAR

Stadgar Bostadsrättsföreningen Travgatan

Antagna den 2009-03-30, ändrade den 2010-11-03, ändrade 2013-08-28, senast ändrade 2020-06-28 och registrerade hos Bolagsverket 2021-08-16

1 § Namn, säte och Ändamål

Föreningens namn är Bostadsrättsföreningen Travgatan. Styrelsen har sitt säte i Upplands Väsby.

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

2 § Medlemskap och överlåtelse

En ny innehavare får utöva bostadsrätten och flytta in i lägenheten endast om han eller hon antagits till medlem i föreningen. Förvärvaren ska ansöka om medlemskap i föreningen på sätt styrelsen bestämmer. Till medlemsansökan ska fogas styrkt kopia på överlåtelsehandling som ska vara underskriven av köpare och säljare och innehålla uppgift om den lägenhet som överlåtelsen avser samt pris. Motsvarande gäller vid byte och gåva. Om överlåtelsehandlingen inte uppfyller formkraven är överlåtelsen ogiltig. Vid upplåtelse erhålls medlemskap samtidigt med upplåtelsen.

Styrelsen ska så snart som möjligt från det att ansökan om medlemskap kom in till föreningen, pröva frågan om medlemskap. En medlem som upphör att vara bostadsrättshavare ska anses ha utträtt ur föreningen, om inte styrelsen medger att han eller hon får stå kvar som medlem.

3 § Medlemskapsprövning – Juridisk person

Juridisk person som förvärvat bostadsrätt till en bostadslägenhet får vägras inträde i föreningen. En juridisk person som är medlem i föreningen får inte utan samtycke av styrelsen genom överlåtelse förvärva ytterligare bostadsrätt till en bostadslägenhet. Kommun och landsting får inte vägras medlemskap.

4 § Medlemskapsprövning – fysisk person

Medlemskap kan beviljas fysisk person som övertar bostadsrätt i föreningens hus. Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras medlemskap i föreningen om föreningen skäligen bör godta förvärvaren som bostadsrättshavare.

Medlemskap får inte vägras på grund av kön, könsöverskridande identitet eller uttryck, etnisk tillhörighet, religion eller annan trosuppfattning, funktionshinder eller sexuell läggning. Överlåtelsen är ogiltig om medlemskap inte beviljas.

5 § Bosättningskrav

Om det kan antas att förvärvaren för egen del inte ska bosätta sig i bostadsrättslägenheten har föreningen rätt att vägra medlemskap.

6 § Andelsägande

Den som har förvärvat en andel i bostadsrätt får vägras medlemskap i föreningen om inte bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar, registrerade partner eller sådana sambor på vilka sambolagen tillämpas.

7 § Insats, årsavgift och upplåtelseavgift

Insats, årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen. Ändring av insatsen ska alltid beslutas av föreningsstämma.

8 § Årsavgiftens beräkning

Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal. Beslut om ändring av andelstal ska fattas av föreningsstämma. Om beslutet medför rubbning av det inbördes förhållandet mellan andelstalen blir beslutet giltigt om minst tre fjärdedelar av de röstande på stämman gått med på beslutet.

För lägenheter som efter upplåtelsen utrustats med balkong får årsavgiften vara förhöjd med högst 2 % av vid varje tillfälle gällande prisbasbelopp, motsvarande gäller för lägenhet med fransk balkong, altan på mark eller uteplats dock med ett påslag på högst 1 %.

Styrelsen kan besluta att i årsavgiften ingående ersättning för taxebundna kostnader såsom, renhållning, konsumtionsvatten, TV, bredband och telefoni ska erläggas efter förbrukning, area eller per lägenhet.

Om en kostnad avser uppvärmning eller nedkylning av lägenheten, varmvatten eller el och förbrukningen mäts individuellt ska denna del av årsavgiften baseras på förbrukningen.

9 § Överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse

Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen.

Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5 % och pantsättningsavgiften till högst 1 % av gällande prisbasbelopp.

Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren och pant-sättningsavgift betalas av pantsättaren. Avgift för andrahandsupplåtelse får tas ut efter beslut av styrelsen. Avgiften får årligen uppgå till högst 10 % av gällande prisbasbelopp. Om en lägenhet upplåts under del av ett år, beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten. Upplåtelse under del av kalendermånad räknas som hel månad. Avgiften betalas av bostadsrättsinnehavare som upplåter sin lägenhet i andra hand.

10 § Övriga avgifter

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

11 § Dröjsmål med betalning

Årsavgiften ska betalas på det sätt styrelsen beslutar. Betalning får dock alltid ske genom plusgiro eller bankgiro. Om inte årsavgiften eller övriga förpliktelser betalas i rätt tid får föreningen ta ut dröjsmålsränta enligt räntelagen på det obetalda beloppet från förfallodagen till full betalning sker samt påminnelseavgift enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader mm.

FÖRENINGSTÄMMA

12 § Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma ska hållas senast före juni månads utgång.

13 § Motioner

Medlem som önskar få ett ärende behandlat vid föreningsstämma ska anmäla detta senast den 1 februari eller inom den senare tidpunkt styrelsen kan komma att besluta.

14 § Extra föreningsstämma

Extra föreningsstämma ska hållas när styrelsen finner skäl till det. Sådan föreningsstämma ska även hållas när det för uppgivet ändamål skriftligen begärs av revisor eller minst 1/10 av samtliga röstberättigade.

15 § Dagordning

På ordinarie föreningsstämma ska förekomma:

1. Öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. Godkännande av dagordningen
5. Val av två justerare tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit stadgeenligt utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisorns berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen
13. Beslut om arvoden åt styrelsen och revisorer för nästkommande verksamhetsår
14. Beslut av antal ledamöter och suppleanter
15. Val av styrelseledamöter och suppleanter
16. Val av revisorer och revisorssuppleant
17. Val av valberedning
18. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
19. Avslutande

På extra föreningsstämma ska utöver punkt 1-7 och 19 förekomma de ärenden för vilken stämman blivit utlyst.

16 § Kallelse

Kallelse till föreningsstämma ska innehålla uppgift om vilka ärenden som ska behandlas på stämman. Beslut får inte fattas i andra ärenden än de som tagits upp i kallelsen.

Kallelse till ordinarie och extra föreningsstämma ska utfärdas tidigast sex veckor och senast två veckor före föreningsstämman.

Kallelsen ska utfärdas genom utdelning eller genom e-post till de medlemmar som uppgivit en e-postadress. Om medlem uppgivit en annan postadress ska kallelsen istället skickas dit. I vissa i lag särskilt angivna fall ställs högre krav på kallelse via e-post.

Utöver vad som ovan angivits ska kallelse dessutom anslås på lämplig plats inom föreningens hus eller publiceras på föreningens webbplats.

17 § Rösträtt

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar bostadsrätt gemensamt har de dock tillsammans endast en röst. Medlem som innehar flera lägenheter har också endast en röst.

18 § Ombud och biträde

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Ombudet ska visa upp en skriftlig, underskriven och daterad fullmakt. Fullmakten ska uppvisas i original och gäller högst ett år från utfärdandet. Ombud får företräda högst två (2) medlemmar. På föreningsstämma får medlem medföra högst ett biträde. Biträdets uppgift är att vara medlemmen behjälplig. Biträde har yttranderätt.

Ombud och biträde får endast vara:

- annan medlem
- medlemmens make/maka, registrerad partner eller sambo
- föräldrar
- syskon
- myndigt barn
- annan närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen i föreningens hus
- god man

Om medlem har förvaltare företräds medlemmen av förvaltaren. Underårig medlem företräds av sin förmyndare.

Är medlem en juridisk person får denne företrädas av legal ställföreträdare, mot uppvisande av ett registreringsbevis som är högst tre månader gammalt.

Föreningsstämman får besluta att den som inte är medlem ska ha rätt att närvara eller på annat sätt följa förhandlingarna vid föreningsstämman. Ett sådant beslut är giltigt endast om det beslutas av samtliga röstberättigade som är närvarande vid föreningsstämman.

19 § Röstning

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller vid lika röstetal den mening som stämmans ordförande biträder. Blankröst är inte en avgiven röst.

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

Stämмоordförande eller föreningsstämma kan besluta att sluten omröstning ska genomföras. Vid personval ska dock sluten omröstning alltid genomföras på begäran av röstberättigad.

För vissa beslut krävs särskild majoritet enligt bestämmelser i bostadsrättslagen.

20 § Jäv

En medlem får inte själv eller genom ombud rösta i fråga om:

1. talan mot sig själv
2. befrielse från skadeståndsansvar eller annan förpliktelse gentemot föreningen
3. talan eller befrielse som avses i 1 eller 2 beträffande annan, om medlemmen i fråga har ett väsentligt intresse som kan strida mot föreningens intresse

21 § Resultatdisposition

Det över- eller underskott som kan uppstå i föreningens verksamhet ska balanseras i ny räkning.

22 § Valberedning

Vid ordinarie föreningsstämma får valberedning utses för tiden fram till och med nästa ordinarie föreningsstämma. Valberedningens uppgift är att lämna förslag till samtliga personval samt förslag till arvode.

23 § Stämmans protokoll

Vid föreningsstämma ska protokoll föras av den som stämmans ordförande utsett. I fråga om protokollets innehåll gäller:

1. att röstlängden ska tas in i eller biläggas protokollet

2. att stämmans beslut ska föras in i protokollet
3. att om omröstning skett ska resultatet av denna anges i protokollet

Protokollet ska senast inom tre veckor hållas tillgängligt för medlemmarna. Protokollet ska förvaras på betryggande sätt.

STYRELSE OCH REVISION

24 § Styrelsens sammansättning

Styrelsen består av minst tre och högst sju ledamöter med högst tre suppleanter.

Styrelsen väljs av föreningsstämman. Ledamot och suppleant kan utses för en tid av ett eller två år.

Till ledamot eller suppleant kan förutom medlem även väljas person som tillhör medlemmens familjehushåll och som är bosatt i föreningens hus. Stämma kan dock välja en (1) ledamot som inte uppfyller kraven i föregående mening.

25 § Konstituering

Styrelsen utser inom sig ordförande och andra funktionärer om inte föreningsstämma beslutat annorlunda.

26 § Styrelsens protokoll

Vid styrelsens sammanträden ska föras protokoll som justeras av ordföranden och den ytterligare ledamot som styrelsen utser. Protokollen ska förvaras på betryggande sätt och föras i nummerföljd. Styrelsens protokoll är tillgängliga endast för ledamöter, suppleanter och revisorer.

27 § Beslutförhet och röstning

Styrelsen är beslutför när antalet närvarande ledamöter överstiger hälften av samtliga ledamöter. Som styrelsens beslut gäller den mening för vilken mer än hälften av de närvarande röstat eller vid lika röstetal den mening som ordföranden biträder. Är styrelsen inte fulltalig ska de som röstar för beslutet utgöra mer än en tredjedel av hela antalet styrelseledamöter. Suppleanter tjänstgör i den ordning som ordförande bestämmer om inte annat bestämts av föreningsstämma eller framgår av arbetsordning (beslutad av styrelsen).

28 § Beslut i vissa frågor

Beslut som innebär väsentlig förändring av föreningens hus eller mark ska alltid fattas av föreningsstämma. Om ett beslut avseende om- eller tillbyggnad innebär att medlems lägenhet förändras ska medlemmens samtycke inhämtas. Om bostadsrättshavaren inte ger sitt samtycke till ändringen, blir beslutet ändå giltigt om minst två tredjedelar av de röstande på stämman har gått med på beslutet och det dessutom har godkänts av hyresnämnden.

29 § Firmateckning

Föreningens firma tecknas – förutom av styrelsen – av minst två ledamöter tillsammans.

30 § Styrelsens åligganden

Bland annat åligger det styrelsen:

- att svara för föreningens organisation och förvaltning av dess angelägenheter
- att avge redovisning för förvaltning av föreningens angelägenheter genom att avlämna årsredovisning som ska innehålla berättelse om verksamheten under året (förvaltningsberättelse) samt redogöra för föreningens intäkter och kostnader under året (resultaträkning) och för dess ställning vid räkenskapsårets utgång (balansräkning)
- att senast sex veckor före ordinarie förenings-stämma till revisorerna avlämna årsredovisningen

- att senast två veckor före ordinarie föreningsstämma hålla årsredovisningen och revisionsberättelsen tillgänglig
- att föra medlems- och lägenhetsförteckning; föreningen har rätt att behandla i förteckningarna ingående personuppgifter på sätt som avses i personuppgiftslagen om föreningsstämman ska ta ställning till ett förslag om ändring av stadgarna, måste det fullständiga förslaget hållas tillgängligt hos föreningen från tidpunkten för kallelsen fram till föreningsstämman. Om medlem uppgivit annan adress ska det fullständiga förslaget istället skickas till medlemmen.

31 § Utdrag ur lägenhetsförteckning

Bostadsrättshavare har rätt att på begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen avseende sin bostadsrätt.

32 § Räkenskapsår

Föreningens räkenskapsår är kalenderår.

33 § Revisor

Föreningsstämma ska välja minst en och högst två revisorer med högst två suppleanter. Revisorer och revisorssuppleanter väljs för tiden från ordinarie föreningsstämma fram till och med nästa ordinarie föreningsstämma. Revisorer behöver inte vara medlemmar i föreningen och behöver inte heller vara auktoriserade eller godkända.

34 § Revisionsberättelse

Revisorerna ska avge revisionsberättelse till styrelsen senast tre veckor före föreningsstämman.

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

35 § Bostadsrättshavarens ansvar

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla det inre av lägenheten i gott skick. Detta gäller även mark, förråd, garage och andra lägenhetskomplement som kan ingå i upplåtelsen.

Bostadsrättshavaren svarar sålunda för underhåll och reparationer av bland annat:

- ytbeläggning på rummens alla väggar, golv och tak jämte underliggande ytbehandling, som krävs för att anbringa ytbeläggningen på ett fackmanna-mässigt sätt
- icke bärande innerväggar
- till fönster hörande beslag, gångjärn, handtag, låsanordning, vädringsfilter och tätninglistor samt all målning förutom utvändigt målning och kittning av fönster. För skada på fönster genom inbrott eller annan åverkan på fönster svarar dock bostadsrättshavaren.
- till ytterdörr hörande beslag, gångjärn, glas, handtag, ringklocka, brevinkast och lås inklusive nycklar, all målning med undantag för målning av ytterdörrens utsida, motsvarande gäller för balkong- eller altandörr. För skada på ytterdörr genom inbrott eller annan åverkan på dörren svarar dock bostadsrättshavaren, motsvarande gäller för balkong- eller altandörr.
- innerdörrar och säkerhetsgrindar
- lister, foder och stuckaturer
- elradiatorer; i fråga om vattenfyllda radiatorer svarar bostadsrättshavaren endast för målning • golvvärme, som bostadsrättshavaren försett lägenheten med
- eldstäder, dock inte tillhörande rökgångar
- varmvattenberedare
- ledningar för vatten och avlopp till de delar dessa är åtkomliga inne i lägenheten och betjänar endast bostadsrättshavarens lägenhet
- undercentral (säkringskåp) och därifrån utgående el- och informationsledningar (telefon, kabel-tv, data med mera) i lägenheten, kanalisationer, brytare, eluttag och fasta armaturer

- ventiler och luftinsläpp, dock endast målning
- brandvarnare

I badrum, duschrum eller annat våtrum samt i WC svarar bostadsrättshavaren därutöver bland annat även för:

- fuktisolerande skikt
- inredning och belysningsarmaturer
- vitvaror och sanitetsporlin
- klämring till golvbrunn rensning av golvbrunn och vattenlås
- tvättmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- kranar och avstängningsventiler
- ventilationsfläkt
- elektrisk handdukstork

I kök eller motsvarande utrymme svarar bostadsrättshavaren för all inredning och utrustning såsom bland annat:

- vitvaror
- köksfläkt
- rensning av vattenlås
- diskmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- kranar och avstängningsventiler;

I fråga om gasledningar svarar bostadsrättshavaren endast för målning

36 § Ytterligare installationer

Bostadsrättshavaren svarar även för alla installationer i lägenheten som installerats av bostadsrättshavaren eller tidigare innehavare av bostadsrätten.

37 § Brand- och vattenledningsskador

För reparationer på grund av brand- eller vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast i begränsad omfattning i enlighet med bestämmelserna i bostadsrättslagen.

38 § Balkong, altan och takterrass

Om lägenheten är utrustad med balkong, altan eller takterrass svarar bostadsrättshavaren endast för renhållning och snöskottning samt ska se till att avledning för dagvatten inte hindras.

39 § Felanmälan

Bostadsrättshavaren är skyldig att till föreningen anmäla fel och brister i sådan lägenhetsutrustning som föreningen svarar för i enlighet med bostadsrättslagen och dessa stadgar.

40 § Gemensam upprustning

Föreningsstämma kan i samband med gemensam underhållsåtgärd i huset besluta om reparation och byte av inredning och utrustning avseende de delar av lägenheten som medlemmen svarar för.

41 § Vanvård

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller att det finns risk för omfattande skador på annans egendom har föreningen, efter rättelseanmaning, rätt att avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

42 § Övriga anordningar

Anordningar såsom luftvärmepumpar, markiser, balkonginglasning, belysningsarmaturer, solskydd, parabolantennor etc. får sättas upp endast efter styrelsens skriftliga godkännande. Bostadsrättshavaren svarar för skötsel och underhåll av sådana anordningar. Om det behövs för husets underhåll eller för att fullgöra myndighetsbeslut är bostadsrättshavaren skyldig att, efter uppmaning från styrelsen, demontera sådana anordningar på egen bekostnad.

43 § Förändring i lägenhet

Bostadsrättshavaren får företa förändringar i lägenheten. Följande åtgärder får dock inte företas utan styrelsens tillstånd:

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

Styrelsen får endast vägra tillstånd om åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen eller annan medlem. Bostadsrättshavaren svarar för att erforderliga myndighetstillstånd erhålls. Förändringar ska alltid utföras på ett fackmannamässigt sätt.

ANVÄNDNING AV BOSTADSRÄTTEN

44 § Användning av bostadsrätten

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.

45 § Sundhet, ordning och gott skick

Bostadsrättshavaren är skyldig iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utom huset samt rätta sig efter föreningens ordningsregler. Detta gäller även för den som hör till hushållet, gästar bostadsrättshavaren eller som utför arbete för bostadsrättshavarens räkning.

Hör till lägenheten mark, förråd, garage eller annat lägenhetskomplement ska bostadsrättshavaren iaktta sundhet, ordning och gott skick även i fråga om sådant utrymme.

Ohyra får inte föras in i lägenheten.

46 § Tillträdesrätt

Företrädare för föreningen 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.

Om bostadsrättshavaren inte lämnar föreningen tillträde till lägenheten, när föreningen har rätt till det, kan styrelsen ansöka om särskild handräckning hos kronofogdemyndigheten.

47 § Andrahandsupplåtelse

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt skriftliga samtycke. Bostadsrättshavare ska skriftligen hos styrelsen ansöka om samtycke till upplåtelsen. I ansökan ska skälet till upplåtelsen anges, vilken tid den ska pågå samt till vem lägenheten ska upplåtas. Tillstånd ska lämnas om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Styrelsens beslut kan överprövas av hyresnämnden.

48 § Inneboende

Bostadsrättshavare får inte låta utomstående personer bo i lägenheten, om det kan medföra olägenhet för föreningen eller annan medlem.

FÖRVERKANDE

49 § Förverkandegrunder

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehåses med bostadsrätt kan förverkas och föreningen kan säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning i bland annat följande fall:

- bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats, upplåtelseavgift, årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse
- lägenheten utan samtycke upplåts i andra hand
- bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för förening eller annan medlem
- lägenheten används för annat ändamål än vad den är avsedd för och avvikelsen är av väsentlig betydelse för föreningen eller någon medlem
- 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
- bostadsrättshavaren inte iakttar sundhet, ordning och gott skick eller rättar sig efter de särskilda ordningsregler som föreningen meddelar
- bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten och inte kan visa giltig ursäkt för detta
- bostadsrättshavaren inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs
- lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken till en inte oväsentlig del ingår i brottsligt förfarande eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning

50 § Hinder för förverkande

Nyttjanderätten är inte förverkad om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av liten betydelse. I enlighet med bostadsrättslagens regler ska föreningen normalt uppmana bostadsrättshavaren att vidta rättelse innan föreningen har rätt säga upp bostadsrätten. Sker rättelse kan bostadsrättshavaren inte skiljas från bostadsrätten.

51 § Ersättning vid uppsägning

Om föreningen säger upp bostadsrättshavaren till avflyttning har föreningen rätt till skadestånd.

52 § Tvångsförsäljning

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning kan bostadsrätten komma att tvångsförsälas av kronofogden enligt reglerna i bostadsrättslagen.

ÖVRIGT

53 § Meddelanden

Meddelanden anslås i föreningens hus, på föreningens webbplats, genom e-post eller utdelning.

54 § Framtida underhåll

Inom föreningen ska bildas fond för yttre underhåll.

Till fonden ska årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0.3% av fastighetens taxeringsvärde. Om föreningen har en underhållsplan kan istället avsättning till fonden göras enligt planen.

55 § Utdelning, upplösning och likvidation

Om föreningsstämman beslutar att uppkommen vinst ska delas ut ska vinsten fördelas mellan medlemmarna i förhållande till lägenheternas årsavgifter för det senaste räkenskapsåret.

Om föreningen upplöses eller likvideras ska behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas insatser.

56 § Tolkning

För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och övrig lagstiftning. Föreningen kan ha utfärdat ordningsregler för förtydligande av innehållet i dessa stadgar.

57 § Stadgeändring

Föreningens stadgar kan ändras om samtliga röstberättigade är ense om det. Beslutet är även giltigt om det fattas av två på varandra följande föreningsstämmor. Den första stämmans beslut utgörs av den mening som har fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller, vid lika röstetal, den mening som ordföranden biträder. På den andra stämman krävs att minst två tredjedelar av de röstande har gått med på beslutet. Bostadsrättslagen kan för vissa beslut föreskriva högre majoritetskrav.

Övrigt

För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller [Bostadsrättslagen](#), [Lagen om ekonomiska föreningar](#) samt övriga tillämpliga författningar.

