

Riktlinjer för Brf Malmplan



Välkommen till Brf Malmplan!

Som medlem i en bostadsrättsförening äger du föreningen gemensamt med dina grannar. Det är du och dina grannar som tillsammans skapar trivsel i föreningen. Till hjälp har du stadgarna som beskriver vad du som boende har för rättigheter och skyldigheter. Men det finns områden som inte omfattas av stadgarna men som vi också ansvarar gemensamt för. Därför har styrelsen tagit fram de här riktlinjerna.

**Brf Malmplan registrerades på Bolagsverket 2016-09-27.
Föreningen äger och förvaltar fastigheterna Lövstagatan 6 A-B
samt Malmplan 2. Föreningen har 20 medlemslägenheter.**

**Örebro Juni 2018
Styrelsen för Brf Malmplan**

Innehåll

1. Vad är en bostadsrättsförening?	4
2. Att bo i bostadsrättsförening.....	4
Föreningsstämma/Årsmöte.....	4
Ekonomi.....	5
Jourtele.....	5
Vår säkerhet och vårt ansvar	5
Huskurage.....	5
Styrelsen.....	5
Trivsel.....	5
3. Andrahandsuthyrning.....	6
4. Utomhusmiljö.....	6
Markområde och trädgård.....	6
Cyklar	6
Grillning.....	7
Rastning av hundar.....	7
Sophantering	7
Snöröjning	7
Städdagar.....	7
5. Inomhusmiljö	7
Våra gemensamma utrymmen.....	7
Brandvarnare.....	8
Trapphus.....	8
Ventilation	8
Reparationer/förändringar.....	8
Bredband	8
6. Säkerhet och ansvar.....	9
7. Tvättstugan	9
8. Stadgar.....	10

1. Vad är en bostadsrättsförening?

Enkelt uttryckt: En bostadsrättsförening består av medlemmarna – det vill säga de som äger bostäderna – i en fastighet som är ombildad till bostadsrätt. De som hyr en lägenhet i en sådan fastighet är inte medlemmar av föreningen.

Något krångligare (men mer korrekt)

uttryckt: En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening, som har till uppgift att tillvarata medlemmarnas ekonomiska intressen genom upplåtelse av lägenheter. Upplåtelsen sker mot vederlag – månatliga avgifter – utan begränsningar i tiden. Så länge man betalar sina avgifter och sköter andra åligganden, har man som medlem ett starkt besittningsskydd.

Bostadsrättsinnehavaren ansvarar för lägenhetens inre underhåll. En bostadsrättshavare har rätt att göra ändringar i sin lägenhet, men vid större förändringar krävs medgivande från styrelsen. Bostadsrättshavarens rättigheter/skyldigheter styrs av bostadsrättslagen, föreningens stadgar samt eventuellt speciella ordningsföreskrifter som dessa riktlinjer du håller i just nu. En bostadsrättshavare, som inte uppfyller sina förpliktelser gentemot föreningen har förverkat bostadsrätten. Detta innebär att bostadsrättshavaren måste flytta från lägenheten. Hen upphör samtidigt att vara medlem i föreningen. Förverkande av bostadsrätt får endast ske utifrån lagens grunder. De viktigaste skälen är följande:

- Dröjsmål med betalning av månadsavgiften med mer än två vardagar efter förfallodagen.
- Uthyrning av lägenheten i andra hand utan styrelsens medgivande eller utan tillstånd från hyresnämnden.

Styrelsen är föreningens ledning och verkställande organ. Den väljs av medlemmarna på årsstämman/årsmöte/föreningsstämma (kärt barn har många namn) och ansvarar för

föreningens förvaltning. Styrelsen kan fatta beslut i alla frågor där inte lag eller stadgar ger stämman beslutanderätt. Direkt inflytande över föreningens verksamhet utövas dels genom att skicka in motioner (skrivelser med förslag, senast sista augusti) till föreningsstämman (årsmötet) samt genom att rösta och göra sin röst hörd på andra sätt under själva föreningsstämman. Det är därför viktigt att själv vara med då.

Vid överlåtelse av lägenhet blir köpet definitivt först då köparen antagits som medlem i föreningen, dvs godkänts av styrelsen samt protokollförts.

2. Att bo i bostadsrättsförening

Med nyttjande till lägenheten får du både rättigheter och skyldigheter. Skyldigheter handlar om att vårda och sköta om.

Rättigheter handlar om att själv få göra vissa förändringar i lägenheten.

Ansvarsfördelningen mellan dig och föreningen är reglerad i stadgar och Bostadsrättslagen.

I stadgarna anges hur föreningens verksamhet ska vara organiserad, vilken beslutsordning som skall gälla och vilka krav som ställs på dig som medlem. Ta del av stadgarna, som medlem åtar du dig att följa dem. De finns längst bak i detta häfte.

Som bostadsrättsinnehavare har du ett ansvar för vissa delar i lägenheten som kan bli dyra att ersätta vid skada. Se till att din hemförsäkring respektive tilläggsförsäkring täcker in skada som du måste svara för enligt bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

Mycket av det som medlemmarna tycker är viktigt för trivseln i boendet regleras varken i lagar eller stadgar. Sådana frågor beslutar man om tillsammans. Tillsammans skapar vi den bomiljö vi vill ha.

Föreningsstämma/Årsmöte

Årsstämman sker innan november månads utgång varje år. Det är både en skyldighet

och rättighet att delta. Du kan genom ditt deltagande påverka ditt boende och föreningens kommande verksamhet. Verksamhetsåret för Brf Malmplan sträcker sig från 1 juli till 30 juni. Årsberättelse delas ut till samtliga medlemmar minst 1 vecka innan årsstämman. I stadgarna kan du se vad som diskuteras på ett årsmöte. Har du ett förslag/motion kan du skicka in det till årsmötet, du ser i stadgarna hur och när du bör göra det. Du är välkommen att engagera dig i styrelsearbetet på olika sätt. Ta kontakt med styrelsen eller valberedningen.

Ekonomi

Vi, alla medlemmar i Brf Malmplan delar alla på kostnaderna för driften av fastigheterna. Du kan därför påverka våra kostnader för bl.a. värme och vatten. Tänk på att spara vatten, speciellt varmvatten. Vi sparar också mycket pengar genom att inte skölja under rinnande vatten och kontrollera att kranarna inte står och droppar.

Jourtele

Om något händer akut i eller med fastigheten ta kontakt med styrelsen och meddela vad det är som skett. Tänk på att ta reda på vem som ansvarar för skadan och därmed få klargjort vem som skall stå för kostnaden, lägenhetsinnehavaren eller bostadsrättsföreningen.

Vår säkerhet och vårt ansvar

Tillsammans vill vi försöka förhindra inbrott och skadegörelse. Vi har alla ansvar för att alla portar och dörrar till trapphus och gård är ordentligt stängda och låsta. Ställ inte upp porten obehövligt.

Om det uppstår skador på vårt hus, våra gemensamma utrymmen eller utemiljö, ska detta genast anmälas till styrelsen.

Genom att förebygga skadegörelse slipper vi onödiga kostnader som vi gemensamt måste betala.

Huskurage

Brf Malmplan är del av Huskurage och har tagit fram en policy vid oro får våld i nära relation. Detta för att det i Sverige anmäls varje dag 50 fall av våld i nära relation. Det är våld som sker av en närstående, oftast i hemmet. Policyn sitter på anslagstavlor i alla uppgångar.

Styrelsen

Styrelsen kan du nå genom att skicka mail till brfmalmplan@gmail.com som kollar regelbundet av styrelsen.

Trivsel

Vår gemensamma trivsel och trygghet bygger på att vi som bor här tar ansvar och visar hänsyn. Rättigheter och skyldigheter hänger ihop, omtanke om grannar, egendom och miljö främjar alla, såväl ekonomiskt som mänskligt.

Tänk på att det är tämligen lyhört mellan lägenheterna i alla riktningar. Alla ljud i trapphuset hörs också, speciellt i de lägenheter där originalytterdörrarna sitter kvar. Detta måste vi alla tänka på.

Generellt gäller regeln att det ska vara tyst mellan 22.00 till 07.00 på vardagar och 22.00 till 09.00 på helgen. För fest råder förstås undantag. Meddela grannarna i förväg, då är acceptansen hög.

Vi vill alla ha det fint i lägenheten. Därför är det ibland nödvändigt att borra, spika och såga. Detta kan vara mycket störande för dina grannar, så visa hänsyn. Naturligtvis för man renovera både på vardagar och helger. Renoveringstider för boende ska vara vardagar 8-21, helger 10-21.

Har du husdjur ska de hållas kopplade. De får inte springa lösa i området eller i trapphus. Du måste se till att de inte förorenar i eller runt fastigheterna. Använd alltid avföringspåse. Tänk även på att ditt husdjur inte orsakar störande ljud.

Det är förbjudet att måla med gatukrutor på husväggar och dylikt. Endast på asfalten är okej.

3. Andrahandsuthyrning

Det kan säkert hända någon gång att du inte behöver bo i lägenheten under en tid. Kanske funderar du på att hyra ut den i andra hand. Då är det mycket du ska tänka på. Först måste du ha styrelsens godkännande. Om du redan hyr ut i andrahand måste du söka tillstånd snarast. Hyr du ut lägenheten utan styrelsens samtycke har du förverkat nyttjanderätten till lägenheten. Detta är reglerat i bostadsrättslagen. Det är viktigt för allas trivsel och säkerhet att vi vet vem som bor i vår förening.

I ansökan anger du:

- Vem som ska hyra bostadsrätten
- Vilken period (längd) uthyrningen gäller
- Skäl till uthyrningen

Beaktansvärda skäl till uthyrningen kan exempelvis vara studier eller tillfälligt arbete på annan ort. Meningen är dock att bostadsrättsinnehavaren ska återvända till lägenheten när uthyrningen är avslutad.

Hör av dig till styrelsen direkt via mail: brfmalmpjan@gmail.com

Skriv även ett kontrakt med personen du hyr ut till. Blankett finns att ladda ner eller så ber du styrelsen, vi har mallar att använda. Styrelsen önskar en kopia på kontraktet samt kontaktuppgifter både till dig och din hyresgäst.

Det är endast tillåtet att hyra ut ett år i taget, sedan måste en ny ansökan skickas in och godkännas av och ett nytt kontrakt skrivas. Långtidsuthyrning medges ej. Tänk på att ta reda på vad som gäller den besittningsrätt som kan uppstå vid andrahandsuthyrning.

Som uthyrare har du hela ansvaret för lägenheten, hur den sköts och hur hyresgästen agerar och att hyran betalas i tid. Informera din hyresgäst om de regler som gäller i föreningen samt att de bör delta i de gemensamma aktiviteterna.

4. Utomhusmiljö

Det är inte tillåtet att mata fåglar från fönster eller i trädgården. Rester av fågelmat kan locka till sig bl.a råttor.

Mattor och sängkläder skakas och piskas vid piskställningen, som finns på gården. Tänk på att inte använda piskställningen efter klockan 22.00.

Rökning på gården och uteplatser är tillåtet, men ta hänsyn till dina grannar och rök inte inomhus eller i anslutning till någons fönster. Röken slinker lätt in via fönster. Släng inte fimpar och tändstickor på marken.

Det är inte tillåtet att montera fasta hyllor, krokar, markiser mm på fasad.

Markområde och trädgård

Trädgården är till för att användas. Här kan du koppla av och njuta nästan året om. På den gemensamma uteplatsen finns stolar och bord där vi får plats att sitta.

Vår och höst genomför vi tillsammans en städning av trädgård och gemensamma lokaler. Du som vill får gärna plantera blommor i någon av våra rabatter. Ju fler som vill hjälpa till med trädgården desto finare blir den.

Motorfordon som bil, MC och moped MC får inte köras och parkeras på gården. Undantag gällande bil för tillfällig i- och urlastning av gods.

Fyrverkerier och smällare får inte avfyras inne på gården.

Har du andra idéer om hur vi skulle kunna göra vår gemensamma utemiljö ännu bättre, så kontakta styrelsen.

Cyklar

Vår gemensamma utemiljö blir mer trivsam om vi använder de uppställningsplatser som är avsedda för cyklar mm. Har du en trasig cykel stående som du inte använder, snälla gör plats för andra cyklar som används. Vid höst och vårstädning erbjuder vi också

cykelverkstad samt utrensning/upprustning av de cyklar som saknar ägare.

Grillning

Det går bra att grilla i vår gemensamma trädgård, det finns en fin grill på gården. Den får du som medlem använda givetvis. Kom ihåg att återställa grillen, tömd och rengjord. Askan kan tömmas i komposten. Se dock till att den är helt släckt innan dess.

Rastning av hundar

Observera att det råder förbud för rastning av hundar på föreningens mark. Genom att visa hänsyn och omdöme i området kan vi alla njuta av vistelsen i det fria.

Sophantering

Här slänger du hushållsavfall och komposterbart, resten av dina sopor får du lämna på en återvinningsstation. Lämna inget på marken i soprummet. Istället får du avvakta tills efter tömning som sker på onsdagar eller lämna vid närmaste återvinningsstation. Kontakta styrelsen ifall det saknas kompostpåsar. Lämna soprummet så som du vill möta det.

Närmaste återvinningsstation för glas, papper, plast, metall finns på långtidsparkeringen vid Gustavsgatan och parkeringen vid Västerplan mitt emot Karl Johan skolan. Där kan man även lämna batterier.

Det är vid återvinningscentralerna vi lämnar sådant som ej kan lämnas vid återvinningsstationen som t ex elartiklar, farligt avfall etc. Grovsopor, miljöfarligt avfall och elsopor får inte slängas i soprummet utan dessa lämnas till närmaste miljöstation. Missbruka inte soprummet, det blir en straffavgift från Stena Recycling som tömmer våra kärl på 1600 SEK för föreningen, en onödig och tråkig kostnad. Hela inredningar eller bohag skall köras till sopstation av lägenhetsinnehavaren.

Hushållssopor, cigarettfimpar och annat skräp hör inte hemma på gården.

Container, där du kan slänga större saker, beställer vi vid behov och möjlighet i samband med städdagarna, två gånger om året. Passa på att slänga då om du inte har möjlighet att ta dig till miljöstation.

Snöröjning

Under vintertid skottar vi och saltar utanför ingångar och i gemensamma utrymmen tillsammans. I portarna finns snöskyffel och sopborste så att vi kan hjälpas åt att hålla entréerna is- och snöfri då det krävs under vintertid.

Städdagar

Två gånger om året, vår och höst, hjälps vi åt med sådant som behöver göras i föreningen. Det utannonseras ca 2-4 veckor innan. Det brukar vara saker som behöver göras både ute och inne. Uppgifterna kan variera från år till år. Vissa moment är återkommande. Vi krattar t.ex. löv på hösten och planterar blommor på våren, tvättstugan, trappuppgångar och soprum storsäddas, uteplatsen förbereds för vintern respektive oljas på våren osv.

Det är en förhoppning och förväntan att man som medlem deltar men samtidigt också en möjlighet att lära känna dina grannar. Fika serveras och vi brukar avsluta med gemensam grillning av korv.

5. Inomhusmiljö

Våra gemensamma utrymmen

Tillsammans ansvarar vi för entré, trapphus, cykelrum, tvättstuga, soprum och övriga gemensamma utrymmen. Därför är det viktigt att vi förvarar våra saker i de utrymmen som har tilldelats oss, och låter övriga utrymmen vara fria. Ordning och reda skapar trivsel och våra entreprenörer kan utföra sina sysslor. För allas trevnad, rök inte i våra gemensamma utrymmen.

När vi lagar mat blir det fett kvar i kastruller och stekpannor, som det är mycket viktigt att du inte sköljer ner i avloppet. Fett bör alltid torkas upp med hushållspapper och

slängas i vanliga soporna, innan du sköljer ur stekpannan eller kastrullen. Fett som spolas ner i avloppet orsakar mycket stora problem i rören med stor risk för stopp hemma hos dig eller i vårt ledningsnät.

Anmäl och åtgärda omedelbart misstänkta vattenläckor, även förekomst av skadeinsekter, icke fungerande lås till allmänna utrymmen samt misstanke om brott.

Brandvarnare

Sedan 2004.01.01 skall alla lägenheter, enligt lag, vara försedda med brandvarnare. Detta innebär att du måste se till att ni har minst en fungerande brandvarnare i din bostad, enligt svensk lag. Lämna aldrig levande ljus utan tillsyn.

Trapphus

Håll alla allmänna utrymmen som trapphus, gångar samt cykel- och barnvagnsrum fria från främmande föremål, rökning och klotter. Håll trappuppgången fri från grejer. Cyklar, pulkor mm förvaras i lägenheten eller cykelrum. Tänk på brand- och olycksrisken. Barnvagnar parkeras med fördel i mindre rum under trappan i trapphuset.

Trapphusen får inte användas som umgäengeslokal eller uppehållsrum. Barn som bor i huset och släpper in kompisar som inte bor här, ansvarar för att även de förstår detta.

Om olyckan är framme och något spills i trapphuset, eller om det i samband med inflyttning eller renovering av din lägenhet blir skräpigt i trapphuset, ber vi dig vänligen städa efter dig.

Väggarna i trapphusen aktas från smuts och åverkan eftersom ytskikten inte tål vad som helst.

På informationstavlan i porten anslås endast lägenhetsinnehavarens namn. Detta åtgärdas och uppdateras av styrelsen i samband med nya ägare.

Tills vidare tar alla ett gemensamt ansvar att sopa och damma av i trappuppgångarna och hålla dem rena och snygga. Speciellt under vinterhalvåret då det blir extra grusigt.

Ventilation

Fastighetens ventilation regleras med självdrag. Därför får man inte ta bort eller sätta igen de ventiler som finns i lägenheten och ej heller installera konventionell köksfläkt eller fläkt i badrummet.

Reparationer/förändringar

Ibland vill man förnya och komplettera sin lägenhet. När det gäller väsentliga förändringar måste du få styrelsens godkännande.

Parabolantenn är inte tillåtet.

Installation av tvätt- och diskmaskin samt elinstallationer får endast utföras av en fackman. Tvättmaskin ska installeras i badrummet.

Vid byte och nyinstallation av köksfläkt skall kolfilterfläkt sättas in.

Om du har en kran som droppar, är det du själv som ansvarar för byte av packning

Ingrepp i väggar och avloppsinstallationer måste ske i samråd med styrelsen.

Vi vill alla ha det fint i lägenheten. Därför är det ibland nödvändigt att borra, spika och såga. Detta kan vara mycket störande för dina grannar, så visa hänsyn. Naturligtvis får man renovera både på vardagar och helger, men tänk på att göra det under dagtid och förvarna gärna grannar innan så brukar stor hänsyn kunna visas.

En utförlig beskrivning av bestämmelserna angående väsentliga förändringar i lägenheten hittar du i bostadsrättsföreningens stadgar.

Bredband

Styrelsen undersöker möjlighet att koppla an till stadsnätet och svarar gärna på frågor om

detta. När det blir klart om denna möjlighet finns kommer det att utannonseras tydligt.

6. Säkerhet och ansvar

Tillsammans ska vi förhindra inbrott och skadegörelse. Vi har alla ansvar för att alla portar och dörrar till våra gemensamma utrymmen är ordentligt stängda och låsta. Ställ inte upp portar obevakade. Om det uppstår skador på våra hus, våra gemensamma utrymmen eller utemiljö, ska detta genast anmälas till styrelsen. Genom att förebygga skadegörelse slipper vi onödiga kostnader som vi gemensamt måste betala.

7. Tvättstugan

Tvättstugan går att använda 07.00 – 22.00.

Städa alltid i tvättstugan efter ditt tvättpass.

Det är viktigt att du lämnar det i samma skick som du själv vill finna det, nästa gång du tvättar. Tänk på att hålla tvättiderna.

Respektera de regler som finns anslagna när det gäller tvättider och städning. Om du inte kan tvätta hela passet, så skriv mellan vilka tider du kommer att vara där samt efternamn och lägenhetsnummer. Om du inte börjat tvätta en timme efter att passet börjat, och heller inte angett att du kommer att börja senare, så får någon annan utnyttja tvättiden istället.

Det är viktigt att vi följer anvisningarna som finns i tvättstugan. Då går arbetet lättare, våra maskiner fungerar bättre och håller längre. Om något försvinner eller går sönder blir det vår gemensamma kostnad att återställa i ursprungligt skick.

Meddela styrelsen snarast om något är sönder i tvättstugan och/eller torkrummen och sätt en lapp på maskinen, så att nästa person som ska tvätta slipper göra en likadan felanmälan.

Stadgar för Bostadsrättsföreningen MALMPLAN i Örebro

(Registrerade hos Bolagsverket 2016-09-27)

Firma och ändamål

§1

Föreningens firma är Bostadsföreningen MALMPLAN i Örebro. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Mark som ligger i omedelbar anslutning till bostaden kan ingå i upplåtelse.

Medlemskap

§2

Medlemskap i föreningen kan beviljas både till fysisk person och juridisk person som övertar bostadsrätt i föreningens hus. Den som en bostadsrätt övergått till får inte vägras medlemskap i föreningen om föreningen skäligen bör godta förvärvaren som bostadsrättshavare. En överlåtelse är ogiltig om den som en bostadsrätt överlåtits eller övergått till inte antas till medlem i föreningen.

§3

Den som förvärvat en bostadsrätt får inte vägras medlemskap i föreningen, om de villkor för medlemskap som föreskrivs enligt stadgarna är uppfyllda och föreningen skäligen bör godta personen som medlem. Om det kan antas att förvärvaren inte för egen del ska bosätta sig i bostadsrättslägenhet, har styrelsen rätt att vägra medlemskap.

§4

Fråga om att anta medlem avgörs av styrelsen. Om det kan antas att förvärvaren för egen del inte har för avsikt att permanent bosätta sig i bostadsrättslägenheten har föreningen rätt att vägra medlemskap. Styrelsen är skyldig att avgöra frågan om medlemskap normalt inom en månad efter det att komplett skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen. Som underlag för prövning har föreningen rätt att ta kreditupplysning samt referenser på sökanden.

Avgifter

§5

Insats, andelstal, årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen. Ändring av insats och andelstal skall dock alltid beslutas av föreningsstämma. Beslut om ändring av andelstal är giltigt endast om det fattats på två efter varandra följande föreningsstämmor, varvid minst två tredjedelar av de röstande biträdd beslutet på stämma två. Årsavgiften avvägs så att den i förhållande till lägenhetens andelstal motsvarar vad som belöper på lägenhetens andel av föreningens löpande in- och utbetalningar samt avsättning till fonder. Styrelsen kan besluta att ersättning för värme, vatten, renhållning eller el erläggs efter förbrukning eller yta. Styrelsen kan besluta att ersättning för kabel-tv, telefoni, bredband samt kommunal fastighetsavgift erläggs med lika belopp per lägenhet. För arbete med överlåtelse av bostadsrätt skall ny bostadsrättshavare betala överlåtelseavgift med belopp motsvarande 2,5% av prisbasbeloppet. För arbete vid pantsättning av bostadsrätt skall bostadsrättshavare betala pantsättningsavgift med 1,0% av prisbasbeloppet. För arbete med andrahandsupplåtelse av bostadsrätt skall bostadsrättshavare betala avgift för andrahandsupplåtelse med belopp som

maximalt per lägenhet och år får uppgå till 10% av prisbasbeloppet. Avgifterna betalas på det sätt styrelsen bestämmer. Om inte årsavgiften betalas i rätt tid och om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse, när det gäller bostadslägenhet, mer än en vecka efter förfallodagen, utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen. (1975:635)

§6

Bostadsrättshavare skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten med tillhörande utrymmen i gott skick. Bostadsrättshavaren svarar sålunda för underhåll och reparationer av bland annat:

- Ledningar för avlopp, värme, gas, el och vatten- till de delar dessa befinner sig inne i lägenheten och inte tjänar fler än en lägenhet.
- Till ytterdörr hörande handtag, ringklocka, brevinkast och lås inklusive nycklar.
Bostadsrättshavaren svarar även för all målning förutom målning av ytterdörrens yttersida.
- Icke bärande innerväggar samt ytbeläggning på rummets alla väggar, golv och tak jämte underliggande ytbehandling som krävs för att anbringa ytbeläggningen på ett fackmannamässigt sätt.
- Lägenhetens lister, foder och inner-ytterdörrar.
- Ifråga om vattenfyllda radiatorer svarar bostadsrättshavaren endast för målning.
- Elektrisk golvvärme, som bostadsrättshavaren försett lägenheten med.
- Eldstäder, dock ej tillhörande rökgångar.
- Ventiler till ventilationskanaler.

- Säkringsskåp och därifrån utgående elledningar i lägenheten, brytare, eluttag och fasta armaturer.
- Brandvarnare.
- Fönster- och dörrglas, till fönster och dörr hörande beslag och handtag samt all målning förutom utvändig målning; motsvarande gäller för balkongdörr.

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

- Till vägg eller golv hörande fuktisolerande skikt.
- Inredning, belysningsarmaturer.
- Vitvaror, sanitetsporlin.
- Golvbrunn inklusive klämring.
- Rensning av golvbrunn.
- 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, ventilationsdon.
- Diskmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning.
- Kranar och avstängningsventiler.

Bostadsrättshavare har ej rätt att, utan styrelsens medgivande, ansluta golvvärme, handdukstorkare m.m. till föreningens varmvattensystem. Föreningen kan, på föreningsstämma, i samband med gemensam underhållsåtgärd besluta om reparation, byte av inredning och utrustning avseende de

delar av lägenheten som medlemmen svarar för.

§7

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.

§8

Bostadsrättshavaren svarar för sådana åtgärder i lägenheten som har vidtagits av tidigare innehavare av bostadsrätten, såsom reparationer, underhåll och installationer som denne utfört.

§9

Bostadsrättshavare får, sedan lägenheten tillträtts, företa ändring i lägenheten. Bostadsrättshavare får dock inte utan styrelsens skriftliga tillstånd utföra åtgärd som innebär ingrepp i bärande konstruktion, ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme, gas, vatten eller ventilation, eller annan väsentlig förändring av lägenheten. Tillstånd kan förenas med villkor. 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 eller annan medlem. För åtgärd som kräver bygganmälan eller bygglov erfordras alltid styrelsens tillstånd. Det åligger bostadsrättshavare att, på egen bekostnad, ansöka om bygglov eller göra bygganmälan. Företrädare för föreningen har rätt att komma in i lägenheten när det behövs, för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för eller har rätt att utföra.

§10

Om bostadsrättshavare vill upplåta sin lägenhet i andra hand för självständigt brukande, skall ansökan ske hos styrelsen

om tillstånd. Styrelsen skall lämna tillstånd till upplåtelse i andra hand om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen och föreningen inte har befogad anledning att vägra samtycke. Tillståndet skall begränsas till viss tid. Tillstånd till upplåtelse i andra hand kan förenas med villkor. I ansökan skall bostadsrättshavarens tillfälliga adress eller annan kontaktperson anges.

Styrelse

§11

Styrelsen består av minst tre och högst fem ledamöter med ingen eller högst tre suppleanter och väljs på ordinarie föreningsstämma. Mandatperioden för ordinarie ledamöter är normalt två år och för styrelsesuppleanter ett år. Ledamot och suppleant kan omväljas. Till styrelseledamot och i förekommande fall suppleant kan, förutom medlem, väljas även make, maka eller sambo till bostadsrättshavare.

§12

Styrelsen har sitt säte i Örebro kommun. Styrelsen konstituerar sig själv. Styrelsen är beslutsför när antalet närvarande ledamöter vid sammanträdet överstiger hälften av samtliga ledamöter. Som styrelsens beslut gäller den mening om vilken de flesta röstande förenar sig och vid lika röstetal den mening som biträds av ordföranden. När för beslutsförhet minsta antal ledamöter är närvarande, fordras dock för giltigt beslut att samtliga närvarande ledamöter ställer sig bakom beslutet.

§13

Styrelsen får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom. Styrelsen får besluta om inteckning eller annan inskrivning i föreningens fasta egendom.

§14

Styrelsen skall upprätta och årligen uppdatera en underhållsplan för att trygga

underhållet av föreningens fastighet med tillhörande byggnader. Styrelsen skall också årligen besikta föreningens egendom och i förvaltningsberättelsen redovisa iakttagelser av vikt.

Räkenskapsår

§15

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 juli- 30 juni. Senast 6 veckor före den ordinarie föreningsstämman, skall styrelsen till revisorerna avlämna årsredovisningen samt övriga handlingar som erfordras för genomförandet av revisorns uppdrag.

Revisorer

§16

Föreningen skall ha en ordinarie revisor med ingen eller en revisorssuppleant. Revisor och i förekommande revisorssuppleant väljs för tiden från ordinarie föreningsstämma intill dess nästa ordinarie föreningsstämma hållits. Revisor och revisorssuppleant kan omväljas.

§17

Revisor skall bedriva sitt arbete så att revisionen är avslutad och revisionsberättelsen avgiven senast två veckor före ordinarie föreningsstämma. Styrelsen skall avge skriftlig förklaring till ordinarie föreningsstämma över av revisorerna eventuellt gjorda anmärkningar. Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över av revisorerna gjorda anmärkningar skall hållas tillgängliga för medlemmarna minst två veckor före den ordinarie föreningsstämman.

Föreningsstämman

§18

Ordinarie föreningsstämma hålls årligen före november månads utgång.

§19

Medlem som önskar visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma skall skriftligen anmäla ärendet till styrelsen senast före augusti månads utgång eller den senare dag som styrelsen meddelar. Lämnade motioner ska anges i styrelsens förslag till dagordning. Det åligger därför styrelsen att i god tid informera medlemmarna när stämman ska äga rum samt senaste datum när motioner ska vara lämnade till styrelsen.

§20

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma:

1. Stämmans öppnande.
2. Godkännande av dagordning.
3. Val av ordförande vid stämman.
4. Anmälan av ordförandens val av protokollförare.
5. Val av två justeringspersoner, tillika rösträknare, som jämte ordföranden skall justera protokollet.
6. Fråga om stämman blivit i behörig ordning utlyst.
7. Fastställande av röstlängd.
8. Styrelsens årsredovisning.
9. Revisorernas berättelse.
10. Fastställande av resultat- och balansräkning.
11. Beslut om resultatdisposition.
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
13. Beslut om antal styrelseledamöter, styrelsesuppleanter samt ledamöter i valberedningen.
14. Arvode åt styrelsen och revisorer.
15. Val av styrelseledamöter och suppleanter.
16. Val av revisorer och suppleanter.
17. Val av valberedning.
18. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt motioner enligt §19.
19. Stämmans avslutande.

§21

På extra föreningsstämma skall utöver ärenden enligt §20 punkt 1–7 endast förekomma de ärenden för vilka stämman blivit utlyst och vilka angetts i kallelsen till stämma

§22

Kallelse till föreningsstämman skall innehålla uppgift om förekommande ärenden och utfärdas genom kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning och anslag på lämpliga platser i föreningens hus eller utsändning med post senast två veckor före ordinarie och tidigast 6 veckor före ordinarie och extra föreningsstämma. Protokoll för föreningsstämman skall hållas tillgängliga senast tre veckor efter stämman.

§23

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar en bostadsrätt gemensamt har de dock tillsammans endast en röst. Medlem får företrädas av ombud. Ombud skall förete en högst ett år gammal skriftlig och daterad fullmakt i original och får företräda endast en medlem. Vid beslut enligt bostadsrättslagen 9 kap. 19§ om beslut avseende förvärv av hus för ombildning av hyresrätt till bostadsrätt, kan dock ombud företräda högst fem medlemmar. Ombud kan vara annan medlem, make eller sambo. Endast medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen är röstberättigad. Vid begäran om sluten votering skall sådan alltid bifallas vid val och i övriga frågor efter stämmans beslut.

Meddelanden till medlemmarna

§24

Meddelanden till medlemmarna delges genom anslag på lämplig plats i föreningens hus eller utdelning.

Fonder

§25

Inom föreningen skall det finnas fond för yttre underhåll. Avsättning till fond för yttre underhåll skall ske årligen med belopp som första året anges i ekonomisk plan och därefter i underhållsplan enligt §14. Inom föreningen ska det bildas en fond för yttre underhåll och dispositionsfond. Avsättning till fonden för yttre underhåll ska ske i enlighet med antagen underhållsplan enligt §15. De överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet ska balanseras i ny räkning.

Upplösning och likvidation

§26

Vid föreningens upplösning skall behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till insatserna.

Övrigt

§27

I sådant som inte framgår av dessa stadgar gäller bostadsrättslagen och övrig relevant lagstiftning.