

INFORMATIONSBLAD

Tillhör lägenheten

BRF Föreläsningen 9 Org. Nr. 716418-2391



Här hittar du information om vad som gäller för dig som medlem i föreningen. This document is in Swedish only. Please contact any of the board members for interpretation of the content.

INFORMATION FÖR MEDLEMMAR I BRF FÖRELÄSNINGEN 9

September 2011

MEDLEMSKAP I BOSTADSRÄTTSFÖRENING.....	3
FÖRENINGEN	3
Styrelse	3
Föreningsstämma.....	3
Motioner	3
Stadgar	3
Kontrolluppgifter.....	3
Lägenhetsnummer	3
Hyreslokaler / Hyreslägenhet	3
ORDNING OCH ANSVAR	4
Buller/Störande aktivitet.....	4
Avgifter.....	4
Andrahandsuthyrning	4
ALLMÄN INFORMATION.....	5
Tvättstuga	5
Fläktar och ventilation	5
Sopor.....	5
Städdagar	5
ÖVRIG INFORMATION.....	6
Brandvarnare/Brandsläckare	6
Lägenhetsdörrar.....	6
Nycklar	6
Förråd	6
Parkeringar / Garage.....	6
Portkod/Kodlås.....	6
Mattpiskning.....	6
Grill	6
Städning och Trädgård	6
Snöskottning/Sandning.....	6
FASTIGHETSINSTALLATIONER	7
El	7
Vatten	7
Värme	7
Avlopp.....	7
Belysning.....	7
Kabel-TV/Internet fiber.....	7
FELANMÄLAN	8
Att tänka på.....	8

BILAGOR

Stadgar
Informationsblad sopor
Informationsblad Tvättstuga

MEDLEMSKAP I BOSTADSRÄTTSFÖRENING

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening med uppgift att till medlemmar upplåta lägenheter mot ersättning. En sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Vår förening är privat med namnet BRF Föreläsningen 9.

Du disponerar över lägenheten och de gemensamma utrymmena.
Du har rätt och skyldighet att vara med och besluta på föreningsstämman.
Varje medlem har i sitt medlemskap ansvar gentemot föreningen. Detta regleras bland annat i bostadsrättslagen och i föreningens stadgar.
Ansvaret som medlem tas man t.ex genom åtagande av styrelseuppdrag och engagemang på städdagar mm.

FÖRENINGEN

Styrelse

Styrelsen väljs på föreningsstämman och ansvarar för att föreningen fungerar. Styrelsen sammanträder ca en gång i månaden. Protokoll från dessa möten hängs upp i varje trappuppgång. Om du har förslag/synpunkter/idéer som rör föreningen - meddela gärna styrelsen genom att lägga en lapp i föreningens brevlåda utanför tvättstugan. I vår förening utgår ett mindre belopp som ersättning till styrelseledamöterna.

Föreningsstämma

Stämman är föreningens högsta beslutande organ och hålls varje vår, vanligtvis i april. Varje medlem är röstberättigad. Kallelse och dagordning skickas ut senast två veckor innan stämman. Förvaltningsberättelse, balans- och resultaträkning, förslag till budget samt valberedningens förslag till förtroendeposter delas ut innan stämman. Vid behov kan extra stämma hållas. Protokoll från stämma delas ut till varje bostadsrättsinnehavare.

Motioner

Till stämman kan varje medlem som önskar få ett ärende behandlat genom att lämna in en motion. Denna ska lämnas till styrelsen i god tid innan stämman. Närvaro vid stämma är obligatoriskt.

Stadgar

Stadgarna är reglerna för bostadsrättsföreningens verksamhet. Stadgar erhålls från tidigare innehavare eller från styrelsen om så önskas.

Kontrolluppgifter

Föreningen skickar vid överlåtelse av lägenhet ut kontrolluppgift avseende överlåtelseköpeskilling. Kontrolluppgift skickas även ut avseende arvoden till styrelseledamöter. För förmögenhetsvärde – kontakta kassören.

Lägenhetsnummer

Lägenheten har ett registrerat nummer som sitter på karmen till din ytterdörr. Detta får inte tas bort. Om det försvunnit eller kommer att försvinna pga, dörrbyte – kontakta styrelsen.

Hyreslokaler / Hyreslägenhet

- Föreningen har en hyreslägenhet i 56:an.
- Lokalen i 54-56:an hyrs för närvarande ut till Englands VVS.
- Kajutan är föreningens samlingslokal i 26-28:an. Här hålls årsmöte, styrelsemöte, samt fika och lunch vid städdagar och glögg i advent. Kajutan går även att låna mot en låg avgift av föreningens medlemmar, till övernattnings o dyl. Bokningslista finns utanför tvättstugan. Nyckel innehas av styrelsen. Torka av köksbänkar, bord och/eller golv efter att du har använt lokalen. Lokalen storstädas varje städdag.

ORDNING OCH ANSVAR

Bostadsrättsinnehavaren ansvarar för lägenhetens inre skötsel och underhåll. Innehavaren har eget ansvar för vitvaror, sanitetsinstallationer etc.

- När du använder lägenheten ska du se till att bevara vad som i lagen kallas *sundhet, ordning och skick* inom fastigheten. Det gäller även personer du ansvarar för (läs mer om andrahandsuthyrning). För mer detaljerad information kontakta styrelsen.
- Om du vill göra en "avsevärd" ändring i lägenheten måste du först ha styrelsens skriftliga medgivande. Detta gäller t.ex. ingrepp i bärande väggar, större ändring av planlösning, ombyggnad av bad/dusch eller förändringar i ventilationskanaler flyttning av element eller andra förändringar av värmen till din lägenhet.

Alla ingrepp som kan påverka fastigheten ska utföras av certifierad entreprenör.

Buller/Störande aktivitet

Ingen bullrande verksamhet eller störande ljud får förekomma mellan kl 22.00 och 07.00 (09.00 på helger). Undantag från denna regel kan undantagsvis tillåtas men ska i förväg anmälas.

Gällande störande aktiviteter läs under respektive punkter för "Tvättstuga", "Fläktar och ventilation", "Mattpiskning", "Förråd" och "Grill".

Avgifter

Avgiften betalas månadsvis i förskott. Betalningen ska vara utförd senast sista dagen varje månad. Detta gäller även för hyra av p-plats, garage och lägenhet/lokal.

Fastighetsägarna sköter föreningens administration av avgifter och hyror.

Kontaktpersoner på Fastighetsägarna är Anette Haglund, tel. 08-617 76 69 eller Eva Reitheimer, tel. 08-617 76 47.

Andrahandsuthyrning

Uthyrning av lägenheten i andra hand kan tillåtas om särskilda skäl föreligger. För att det ska godkännas skall du i god tid innan ha fått styrelsens skriftliga medgivande. Uthyrning sker med 6-månaders intervall. Tillsvidareuthyrning i andra hand tillåts ej. Hyresnämnden rekommenderar en maximal 12 månadersgräns, men finns beaktansvärda skäl kan detta förlängas. I hyreskontrakt ska ställas krav på att andrahandshyresgästen medverkar vid städdagar och annan skötsel. Kopia på hyreskontraktet ska ges till styrelsen.

Hyresgästen har samma skyldigheter som bostadsrättsinnehavaren mot föreningen vilket är bostadsrättsinnehavarens ansvar att tillse att de åtföljs.

ALLMÄN INFORMATION

Tvättstuga

Tvättid bokas med "tvättlås" på tavlan som hänger på väggen utanför föreningslokalen i källaren i 26-28:an. Nycklar till tvättstugan fås av tidigare innehavare.

Tvättpassen är grupperade mellan 07.00 och 22.00 och under dygnets andra tider är ingen aktivitet tillåten i tvättstugan eftersom det stör intilliggande lägenheter. Tvättstugan och dess maskiner är föreningens egendom. Det ingår i ansvaret som varje enskild medlem har gentemot föreningen att sköta om dem. Ett regelverk för hur detta ska gå till finns uppsatt på anslagstavlan utanför tvättstugan och även i själva tvättstugan. Om fel uppstår på utrustningen - meddela styrelsen. Om något saknas - lägg en lapp i föreningens brevlåda utanför tvättstugan. Extra rengöringsmedel och trasor samt finns i skåpet i mangelrummet. *Lämna tvättstugan i ett så bra skick så att din granne inte behöver städa efter dig så bidrar du till trivseln i föreningen.*

Fläktar och ventilation

Fastigheten är byggd 1945 och har självdragsventilation. För att denna ska fungera måste tilluftsventilerna vid fönster i vardagsrum och sovrum vara öppna.

För en sund hemmamiljö bör spisfläkt med kolfilter och recirkulerande luft ingå i varje lägenhets köksutrustning. Direkt anslutning av spisfläkt till ventilationskanal är inte tillåtet! Effekterna blir att stekos trycks in till din granne eller att luft sugas baklänges in från andra lägenheter.

Annan typ av fläkt – som t.ex. fuktstyrd badrumsfläkt kan under vissa omständigheter få installeras men först efter styrelsens medgivande. Kravet är i så fall att fläkten är tystgående och har en låg kapacitet. Upplever grannarna att de påverkas negativt kan styrelsen ställa krav att fläkten ska tas bort.

Sopor

De soptunnor föreningen har är endast avsedda för hushållssopor.

Se separata informationsanslag i respektive trappuppgång samt utanför tvättstugan om vad som får läggas i tunnorna. Tänk också på att inte överfylla kärlen då det måste gå att stänga locket! Detta för att inte exempelvis fåglar ska lockas att dra ut innehållet i sopkärnen på marken.

Föreningen har inget utrymme för grovsopor. Använd återvinningsstationen vid torget (Finn Malmgrens Plan) eller vid bensinstationen för skrymmande emballage.

Återvinningscentral för emballage, byggavfall färgburkar etc. finns i Östberga och Högdalen.

Städdagar

Föreningen har två städdagar per år, på våren och på hösten. Närvaro är obligatorisk. Under städdagarna rengör vi och röjer de gemensamma utrymmena såsom tvättstuga, cykelförråd etc, samt gör snyggt på gården. Till städdagarna beställs en container för de boendes/föreningens skräp, som har samlats sedan senaste städdag.

I de fall man inte kan närvara får man utföra någon annan gärning för föreningen vid ett annat tillfälle vilket man kommer överens med styrelsen om.

Städdagarna avslutas vanligtvis med att gemensamt äta något i Kajutan, eller grilla något på gården om vädret tillåter.

ÖVRIG INFORMATION

Brandvarnare/Brandsläckare

Brandvarnare ska enligt lag finnas i varje lägenhet – kontrollera att din fungerar!
Brandsläckare finns i respektive trappuppgång på andra våningen (skumsläckare) samt i källargången i 26-28:an och i cykelförrådet i 54-56:an (pulversläckare).

Lägenhetsdörrar

Dörr med installation bekostas av bostadsrättsinnehavaren.

För att bevara ett enhetligt utseende i trapphusen rekommenderas följande dörr;
Daloc Proline LE 72 eller motsvarande. Färgen ska vara "mahognylaminat".

Nycklar

Du ska förutom nycklar till din lägenhet ha port-, källar-, tvättstugenyckel, tvättbokningsnyckel samt nyckel/kod till skyddsrum/matkällare. Nycklarna erhålls från tidigare lägenhetsinnehavare.

Förråd

Varje medlem ska i sin byggnad ha tillgång till ett förråd i förrådsutrymmet samt ett matkällarförråd i skyddsrummet. Ta kontakt med styrelsen om du tillfälligt behöver förvara saker i de gemensamma utrymmena. Däck, möbler m.m. i gemensamma utrymmen skall märkas med namn.

Cykelförråd finns i 56:an samt i 26:an. Nyckeln till källardörrar är densamma som till porten

Parkeringar / Garage

Föreningen hyr ut fyra garageplatser samt fem parkeringsplatser med elstolpe, samt 2 p-platser utan elstolpe. Till garagen finns det en kölista som sköts av styrelsen. Sker otillbörlig parkering eller blockering av infarterna kontakta Trafik Stockholm 08-651 00 00 samt Styrelsen.

Portkod/Kodlås

Portkod meddelas de boende vid behov inför byte.

Mattpiskning

Mattor eller liknande får inte piskas eller skakas från balkongerna. Ett mattpiskningsställ finns på gården vid gaveln på 26-28.

Grill

Grill finns att låna. Grillen ska ställas med så stort avstånd till husväggen som praktiskt är möjligt. (6 meter enl. brandskyddsreglerna) Att grilla på balkongerna är inte tillåtet.

Städning och Trädgård

Våra trappuppgångar städas varannan vecka av Fastighetshjälpen AB. De klipper också våra gräsmattor. Större arbeten utförs på städdagarna eller lejs ut av styrelsen. (Gäller t.ex. trädfällning.) Det finns trädgårdsredskap i 26:ans källare.

Stegar finns i skyddsrummet/matkällaren i 54:an samt i tvättstugan.

Snöskottning/Sandning

Föreningen anlitar Fastighetshjälpen för dessa sysslor. Men det innebär ändå att vi själva, dvs samtliga innehavare av bostadsrätt med den fysiska förmågan bör skotta och sanda när akut behov föreligger. Snöskovlar/spadar finns vid källaringångarna i 54-56:an samt vid källaringången i 26:an. Spadar finns också i varje port. Sand finns vid källaringången till 56:an och spade för sand finns i källargången i 56:an.

FASTIGHETSINSTALLATIONER

El

El-stigare byttes 2004. Till samtliga lägenheter finns 3-fas 16A anslutning.

Vid strömavbrott - kontrollera först säkringarna i din lägenhet och därefter din lägenhets huvudsäkringar. Föreningens elcentraler finns på fyra ställen; utanför tvättstugan, i värmecentralen innanför Kajutan, i elcentralen i 28:an samt i elcentralen i cykelförrådet i 54:an. Nycklar till de låsta utrymmena innehas av styrelsen.

Vid fel på föreningens säkringar – kontrollera först närmaste säkringsskåp, därefter kontakta någon i styrelsen.

Vatten

Vattenavstängningsanordning för varje lägenhet finns bakom luckan utanför varje lägenhet. Föreningens vattenmätare sitter i lokalen i 28:an.

Värme

Värmeanläggningen finns i 26-28:an bakom Kajutan. Service på värmeanläggningen utförs enligt avtal av Fastighetsägarföreningen. Vårt riktmärke är att varje lägenhet ska ha ca 21-22 grader under vinterhalvåret. Tänk på att lufta elementen om de inte blir varma.

”Elementnyckel” ska tillhöra lägenheten men finns att köpa hos t.ex Clas Ohlson.

Avlopp

Stambyten genomfördes 1994 och stammarna spolades 2011. Bostadsrättsinnehavaren ansvarar för att avloppen i den egna lägenheten fungerar. Om det trots egna försök inte fungerar, kontakta rörmokare och meddela styrelsen.

Belysning

Utomhusbelysningen regleras av två separata system. Styrelsen reglerar timeranordningarna. Glödlampor till utomhusbelysning (s.k. lågenergilampor) finns i skåpet i mangelrummet i tvättstugan för att kunna bytas av samtliga medlemmar. Normalt sköts detta av Fastighetshjälpen.

Kabel-TV/Internet fiber

Fastigheten är för närvarande ansluten till Comhem. TV-grundutbudet ingår i avgiften.

Internet-abonnemang tecknas av varje enskild föreningsmedlem.

Fastigheten kommer i framtiden att ha operatörsoberoende fiber vilket ger nya möjligheter för TV/Tele/Internet.

FELANMÄLAN

Om föreningens egendom skadats eller någonting saknas - anmäl detta till föreningens styrelse. Detta kan göras genom att lägga en lapp i föreningens brevlåda utanför tvättstugan. Meddela även styrelsen om inbrott/ inbrottsförsök.

VIKTIGA TELEFONNUMMER:

Trafik Stockholm 08-651 00 00

Fastighetshjälpen AB:

Felanmälan; (09.00-11.00) 08-602 84 00

Journummer, kvällstid och helger; 0709-203 090 för *akuta* åtgärder

Fastighetsägarna är Anette Haglund, tel. 08-617 76 69 eller Eva Reitheimer, tel. 08-617 76 47.

Att tänka på...

Vi bor i gamla hus som är lyhörda så visa hänsyn. "*Ditt golv är någon annans tak*".

Sätt gärna upp en lapp om du lånar något eller tänker ha stort och glatt kalas. Kort sagt - tänk på att om alla visar den hänsyn som man själv vill bli visad så fungerar ett samboende väldigt bra. ☺



STADGAR

för bostadsrättsföreningen

Firma och ändamål

§ 1.

Föreningens firma är bostadsrättsföreningen

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och andra lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Medlemskap

§ 2.

Inträde i föreningen kan beviljas person som erhåller bostadsrätt genom upplåtelse av föreningen eller som övertar bostadsrätt i föreningens hus.

Bostadsrätt upplåtes skriftligen i enlighet med § 6 i Bostadsrättslagen.

Bostadsrättshavare erhåller ett bostadsrättsbevis som skall innehålla uppgift om grundavgiften för bostadsrätten, ändamålet med upplåtelsen samt lägenhetens beteckning och rumsantal.

§ 3.

Frågan om antagande av medlem avgörs av styrelsen om ej annat följer av § 52 i Bostadsrättslagen. Om övergång av bostadsrätt stadgas i §§ 5—9 nedan.

Avgifter

§ 4.

Grundavgift och årsavgift fastställs av styrelsen. Ändring av grundavgift skall dock alltid beslutas av föreningsstämman.

Årsavgiften avvägs så att den i förhållande till lägenhetens grundavgift kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader samt dess avsättning till fonder.

I årsavgiften ingående ersättning för värme och varmvatten, elektrisk ström, renhållning eller konsumtionsvatten kan ifråga om lokal beräknas efter förbrukning.

Upplåtelseavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen.

Övergång av bostadsrätt

§ 5.

Bostadsrättshavare som överlåtit sin bostadsrätt skall till bostadsrättsföreningen inlämna skriftlig anmälan härom med angivande av överlåtelседag samt till vem överlåtelsen skett.

§ 6.

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

Utan hinder av första stycket får dödsbo efter avslutad bostadsrättshavare utöva bostadsrätten. Sedan tre år förflutit från dödsfallet, får föreningen dock anmana dödsboet att inom sex månader visa att bostadsrätten ingått i bodelning eller arvsskifte i anledning av bostadsrättshavarens död eller att någon, som ej får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Iakttagas inte tid som angivits i anmaningen, får föreningen sälja bostadsrätten på offentlig auktion för dödsboets räkning.

§ 7.

Den till vilken bostadsrätt övergått får inte vägras inträde i föreningen om föreningen skäligen kan nöjas med honom som bostadsrättshavare.

Har bostadsrätt övergått till bostadsrättshavarens make får inträde i föreningen inte vägras maken. Vad som sagts nu äger motsvarande tillämpning om bostadsrätt till bostadslägenhet övergått till bostadsrättshavaren närstående som varaktigt sammanbodde med honom.

Ifråga om andel i bostadsrätt äger första och andra styckena tillämpning endast om bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar eller med varandra varaktigt samboende närstående.

§ 8.

Har den till vilken bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv inte antagits till medlem, får föreningen anmana innehavaren att inom sex månader visa att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Iakttagas inte tid som angetts i anmaningen, får föreningen sälja bostadsrätten på offentlig auktion för innehavarens räkning.

§ 9.

Har den till vilken bostadsrätt överlåtit inte antagits till medlem, är överlåtelsen ogiltig.

Första stycket gäller ej vid exekutiv försäljning eller offentlig auktion enligt Bostadsrättslagen §§ 10, 12 eller 37. Har i sådant fall förvärvaren inte antagits till medlem, skall föreningen lösa bostadsrätten mot skälig ersättning.

Avsägelse av bostadsrätt

§ 10.

Bostadsrättshavare kan sedan två år förflutit från det bostadsrätten uppläts avsäga sig bostadsrätten och därigenom bli fri från sina förpliktelser som bostadsrättshavare.

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

§ 11.

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten med tillhörande övriga utrymmen i gott skick.

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

Bostadsrättshavaren svarar för reparation på grund av brand- eller vattenledningsskada endast om skadan uppkommit genom hans vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som hör till hans hushåll eller gästar honom eller av annan som han inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans räkning. Ifråga om brandskada som bostadsrättshavaren själv inte vållat gäller vad nu sagts dock endast om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn som han bort iaktta.

Tredje stycket första punkten äger motsvarande tillämpning om ohyra förekommer i lägenheten.

§ 12.

Bostadsrättshavaren får, sedan lägenheten tillträtts, företaga förändring i lägenheten. Avsevärd förändring får dock företas endast efter anmälan till styrelsen och under förutsättning att den inte medför men för föreningen eller annan medlem.

§ 13.

Bostadsrättshavaren är skyldig att vid lägenhetens begagnande iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten. Han skall följa de ordningsföreskrifter föreningen i överensstämmelse med ortens sed utfärdar.

Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att allt vad som sålunda åligger honom själv iaktas även av dem för vilka han svarar enligt § 11 tredje stycket.

§ 14.

Bostadsrättsföreningen har rätt att erhålla tillträde till lägenheten när det behövs för att utöva nödig tillsyn eller utföra arbete som erfordras.

Bostadsrättshavaren är skyldig att på lämplig tid hålla lägenheten tillgänglig för visning i anslutning till offentlig auktion.

Underlåter bostadsrättshavaren att bereda föreningen tillträde till lägenheten när föreningen har rätt till det, kan överexekutor förordna om handräckning.

§ 15.

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens samtycke i andra hand upplåta lägenheten i dess helhet till annan än medlem utom i fall som avses i § 30 andra stycket Bostadsrättslagen.

§ 16.

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

§ 17.

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

§ 18.

Betalar bostadsrättshavaren inte i rätt tid grundavgift eller upplåtelseavgift som förfaller till betalning innan lägenheten får tillträdas och sker inte rättelse inom en månad från anmälan, får föreningen häva upplåtelseavtalet. Vad som nu sagts gäller inte, om lägenheten tillträtts med styrelsens medgivande. Häves avtalet, har föreningen rätt till ersättning för skada.

§ 19.

Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts är förverkad och föreningen således berättigad att uppsäga bostadsrättshavaren till avflyttning:

- 1 om bostadsrättshavaren dröjer med betalning av grundavgift eller upplåtelseavgift utöver två veckor från det att föreningen efter förfallodagen anmanat honom att fullgöra sin betalningsskyldighet eller om bostadsrättshavaren dröjer med betalning av årsavgift utöver två vardagar efter förfallodagen,
- 2 om bostadsrättshavaren utan behövt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,
- 3 om lägenheten används i strid med § 16 eller § 17,
- 4 om bostadsrättshavaren eller den, till vilken lägenheten upplåtits i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att ohyra förekommer i lägenheten eller om bostadsrättshavaren genom underlåtenhet att utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om förekomst av ohyra i lägenheten bidrar till att ohyrans sprids i fastigheten,
- 5 om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren eller den, till vilken lägenheten upplåtits i andra hand, åsidosätter något av vad som enligt § 13 skall iaktas vid lägenhetens begagnande eller brister i den tillsyn som enligt nämnda paragraf åligger bostadsrättshavare,
- 6 om i strid med § 14 tillträde till lägenheten vägras och bostadsrättshavaren inte kan visa giltig ursäkt,
- 7 om bostadsrättshavaren åsidosätter annan honom åvilande skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs.

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

Uppsägning på grund av förhållande som avses i första stycket 2, 3 eller 5—7 får ske endast om bostadsrättshavaren underlåter att på tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål.

Uppsäges bostadsrättshavaren till avflyttning har föreningen rätt till ersättning för skada.

§ 20.

Är nyttjanderätten förverkad på grund av förhållande som avses i § 19 första stycket 1—3 eller 5—7 men sker rättelse innan föreningen gjort bruk av sin rätt till uppsägning, kan bostadsrättshavaren inte därefter skiljas från lägenheten på den grunden.

Detsamma gäller om föreningen inte uppsagt bostadsrättshavaren till avflyttning inom tre månader från det föreningen fick kännedom om förhållande som avses i § 19 första stycket 4 eller 7 eller inte inom två månader från det den erhöll vetskap om förhållande som avses i nämnda stycke 2 tillsagt bostadsrättshavaren att vidta rättelse.

§ 21.

Är nyttjanderätten enligt § 19 första stycket 1 förverkad på grund av dröjsmål med betalning av årsavgift och har föreningen med anledning därav uppsagt bostadsrättshavaren till avflyttning, får denne inte på grund av dröjsmålet skiljas från lägenheten, om avgiften betalas senast tolfte vardagen från uppsägningen. I avvaktan på att bostadsrättshavaren visar sig ha fullgjort vad som sålunda fordras för att återvinna nyttjanderätten får beslut om vräkning inte meddelas förrän fjorton vardagar förflutit från uppsägningen.

§ 22.

Uppsäges bostadsrättshavaren till avflyttning av orsak som anges i § 19 första stycket 1 eller 4—6, är han skyldig att genast avflytta, om inte annat följer av § 21. Uppsäges bostadsrättshavaren av annan i § 19 angiven orsak, får han kvarbo till den fardag för avträdande av hyrd lägenhet som inträffar närmast efter tre månader från uppsägningen, om inte rätten eller överexekutor prövar skäligt ålägga honom att avflytta tidigare.

§ 23.

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning i fall som avses i § 19, skall föreningen sälja bostadsrätten på offentlig auktion så snart det kan ske, om inte föreningen och bostadsrättshavaren kommer överens om annat. Försäljningen får dock anstå till dess brist för vars avhjälpande bostadsrättshavaren svarar blivit botad.

Av vad som influtit genom försäljningen får föreningen uppbära så mycket som behövs för att täcka föreningens fordran hos bostadsrättshavaren. Vad som återstår tillfaller denne.

Styrelse och revisorer

§ 24.

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

Styrelseledamöter och suppleanter väljs för två år från ordinarie föreningsstämma intill dess ordinarie föreningsstämma hållits under andra räkenskapsåret efter valet. Av de av föreningsstämman första gången valda styrelseledamöterna och suppleanterna skall vid ordinarie föreningsstämma under första räkenskapsåret efter valet hälften avgå efter lottning eller vid udda tal det antal som är närmast högre än hälften.

Om föreningen har statligt bostadslån skall en ordinarie ledamot och en suppleant utses av kommunen. Därefter den långivande myndigheten så prövar lämpligt, må vederbörande kommunala myndighet i stället för en styrelseledamot jämte suppleant för denne utse

en rapportör, vilken skall taga del av bostadsrättsföreningens räkenskaper och protokoll med därtill hörande handlingar, styrelsens förvaltningsberättelse, revisionsberättelse och yttranden i anledning av eventuella revisionsanmärkningar. Han äger också rätt att närvara vid föreningsstämmor och styrelsesammanträden samt vid besiktning av föreningens egendom. Vid styrelsens sammanträden ävensom vid föreningsstämmor äger rapportören rätt att väcka förslag och få sin mening antecknad till protokollet.

§ 25.

Styrelsen har sitt säte i Styrelsen konstituerar sig själv.

Styrelsen utser tre personer, varav minst två styrelseledamöter, att två i förening teckna föreningens firma. Styrelsen är beslutförför när de vid sammanträdet närvarandes antal överstiger hälften av hela antalet styrelseledamöter. Som styrelsens beslut gäller den mening om vilken de flesta röstande förenar sig och vid lika röstetal den mening som biträdes av ordföranden, dock att giltigt beslut fordrar enhällighet när för beslutförhet minsta antal ledamöter är närvarande.

§ 26.

Föreningens räkenskaper omfattar tiden/...../..... Före månads utgång varje år skall styrelsen till revisorerna avlämna förvaltningsberättelse, resultaträkning samt balansräkning.

§ 27.

Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt och inte heller riva eller bygga om sådan egendom. Styrelsen eller firmatecknare får besluta om inteckning eller annan inskrivning i föreningens fasta egendom eller tomträtt.

§ 28.

Revisorerna skall vara två jämte två suppleanter. Revisorer och revisorssuppleanter väljs för tiden från ordinarie föreningsstämma intill dess nästa ordinarie föreningsstämma hållits.

Om föreningen har statligt bostadslån skall en ordinarie revisor och en suppleant utses av kommunen.

§ 29.

Revisorerna skall bedriva sitt arbete så att revisionen är avslutad och revisionsberättelsen avgiven senast den/...../.....

Styrelsen skall avge skriftlig förklaring till ordinarie föreningsstämma över av revisorerna gjorda anmärkningar.

Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över av revisorerna gjorda anmärkningar skall hållas tillgängliga för medlemmarna minst en vecka före den föreningsstämma, på vilken de skall förekomma till behandling.

Föreningsstämma

§ 30.

Ordinarie föreningsstämma hålls årligen före månads utgång.

§ 31.

Extra föreningsstämma hålls då styrelsen eller revisorerna finner skäl därtill eller då minst 1/10 av samt-

liga röstberättigade skriftligen begärt det hos styrelsen med angivande av ärende, som önskas behandlat.

§ 32.

Medlem, som önskar visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma, skall skriftligen anmäla ärendet till styrelsen i så god tid att ärendet kan anges i kallelsen.

§ 33.

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma:

- 1 Stämmans öppnande.
- 2 Godkännande av dagordning.
- 3 Val av ordförande vid stämman.
- 4 Anmälan av styrelsens val av protokollförare.
- 5 Val av två justeringsmän.
- 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 Arvoden åt styrelsen och revisorerna.
- 14 Val av styrelseledamöter och suppleanter.
- 15 Val av revisorer och suppleanter.
- 16 Ärenden enligt § 32.
- 17 Stämmans avslutande.

På extra föreningsstämma skall utöver ärenden enligt punkt 1—7 ovan endast förekomma de ärenden för vilka stämman blivit utlyst och vilka angetts i kallelsen till stämman.

§ 34.

Kallelse till föreningsstämma skall innehålla uppgift om förekommande ärenden och utfärdas genom personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning eller utsändning med post senast två veckor före ordinarie och en vecka före extra föreningsstämma, dock tidigast fyra veckor före stämman. Andra meddelanden till medlemmarna delges genom anslag på lämplig plats inom föreningens fastighet eller genom brev.

§ 35.

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen. Annan medlem än juridisk person får utöva sin rösträtt endast genom annan medlem, äkta make eller närstående, som varaktigt sammanbor med medlemmen, såsom ombud. Ingen får såsom ombud företräda mer än en medlem.

Fonder

§ 36.

Inom föreningen skall bildas följande fonder:

- Fond för inre underhåll
- Fond för yttre underhåll
- Dispositionsfond

Från och med det föreningens verksamhetsår som infaller närmast efter det slutfinansieringen av föreningens hus genomförts, skall årligen till fonden för inre underhåll avsättas ett belopp motsvarande minst 0,3 % av anskaffningskostnaden för föreningens hus. Storleken av på bostadsrättslägenhet belöpande del av inre fonden skall bestämmas efter förhållandet mellan grundavgifterna i föreningen. Bostadsrätts-havare får för att bekosta inre underhåll tillgodogöra sig på lägenheten belöpande del av fonden.

Till fonden för yttre underhåll skall årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0,3 % av anskaffningskostnaden för föreningens hus.

Det överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet skall avsättas till dispositionsfonden.

Upplösning och likvidation

§ 37.

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

I allt varom ej härövan stadgats gäller Bostadsrättslagen.

Ovanstående stadgar har antagits vid

den / 19.....
den / 19.....
den / 19.....

Sophanteringen:

Endast hushållsavfall är tillåtet att slänga i kärLEN.

För större emballage, grovsopor eller miljöfarligt avfall hänvisar till återvinningen i Östberga / Högdalen eller miljöstationen på Finn Malmgrens Plan.

FYLL SOPKÄRLEN JÄMT OCH KNYT IHOP PÅSEN!

Mer om soppåsen (Taget från Stockholms Stads websida)

- Låt blöta sopor rinna av först.
- Var särskilt försiktig med sådant som kan skära och skada hämtpersonalen.
- Förpacka ordentligt. Om du använder sprutor och kanyler kan du få en "Safe Clip" som är en liten apparat som klipper av sprutnålar på Apoteket.
- Tänk på att knyta ihop soppåsen ordentligt.
- Tänk på att en sopsäck inte får väga mer än 15 kilo och överlasta inte kärlet.

Stockholmarnas hushållsavfall förbränns i Högdalenverket söder om staden och blir till värme samt el.

Sopor – så funkar det

Sopor

Sopor och avfall är saker som du inte längre behöver och därför vill bli av med. Men alla olika sorters sopor går eller får inte läggas i soppåsen.

Batterier, glödlampor, färg, glas och porslin är exempel på sopor som du inte ska kasta i soppåsen.

Soppåsen

Soppåsen är för sopor från hushållet. Det är sådant som blir kvar när du sorterat bort farligt avfall, elavfall, grovsopor, förpackningar och tidningar.

Sopor från hushållet är till exempel blöjor, hushållspapper, snören, fimpar och kattsand.

Tips!

- Låt blöta sopor rinna av innan de läggs i soppåsen.
- Lägg tidningspapper runt glasbitar och andra vassa saker.
- Knyt ihop påsen innan du kastar den.



Grovavfall

Grovavfall är sopor som inte får plats i soppåsen, är för tunga eller inte brinner så bra.

Möbler, kastruller, porslin, verktyg och böcker är exempel på grovavfall.

I en del hus finns speciella soprum där du kan lämna grovavfall. Du kan även lämna grovavfall på en av Stockholms fem återvinningscentraler.

Om du vill kan någon komma och hämta ditt grovavfall, men det kostar pengar. Trafikkontoret kan lämna telefonnummer till företag som hämtar grovavfall.



Förpackningar och tidningar

Av gamla förpackningar går det att göra nya saker. Tidningar, reklamblad och kataloger återvinns till nytt pappersmaterial.

Det finns fyra olika sorters förpackningar: glas, metall, papper och plast. Exempel på förpackningar är konserverburkar, saftflaskor, plastpåsar och mjölkpaket.

I en del hus finns speciella soprum där du kan lämna förpackningar och tidningar.

Du kan också lämna förpackningar och tidningar på en återvinningsstation.

I Stockholm finns det 250 stycken återvinningsstationer.

Det är förbjudet att lämna andra sopor än förpackningar och tidningar på en återvinningsstation.



Farligt avfall och batterier

Farligt avfall är sådant som är farligt för människan. Det kan också vara farligt för miljön.

Du får aldrig kasta farligt avfall i soppåsen. Målarfärg, batterier, nagellack och rengöringsmedel är exempel på farligt avfall.

Du kan lämna gamla batterier till många affärer som säljer batterier. Annat farligt avfall kan du lämna till en miljöstation. Även vissa färghandlare tar emot sådana produkter som de säljer.



Elavfall

Elavfall är trasiga saker som har sladd eller batteri. Datorer, mobiltelefoner och hårtorkar är exempel på elavfall.

Du får aldrig kasta elavfall i soppåsen. Du får heller inte kasta glödlampor, lågenergilampor eller lysrör i soppåsen.

I en del hus finns speciella soprum för grovavfall. Prata med din fastighets-skötare om du kan lämna elavfall där.

Du kan också lämna elavfall på en återvinningscentral. Det finns fem återvinningscentraler i Stockholm.

Tack för att du återvinner!

Mer information

- Frågor kring avfallshanteringen i din fastighet: Prata med din fastighetsägare.
- Avfallsfrågor i allmänhet: Trafikkontoret, telefon 08-508 465 40, www.stockholm.se/avfall.
- Närmaste återvinningsstation för förpackningar och tidningar samt skötsel av dessa: Förpacknings- och Tidningsinsamlingen, tel 0200-88 03 11, www.ftiab.se.

Dina sopor – inte vilket skräp som helst



Ordningsregler Tvättstuga

Användandet av maskiner är inte tillåtet utan föregående bokning. Har inte bokat pass påbörjats efter en timme så har andra rätt att använda tvättiden.

Tvättstugan, luddfilter etc. ska rengöras av varje användare efter varje avslutat pass!

Torkrum, torkskåp och torktumlare får användas en timme efter avslutat tvättpass men ej efter kl 22.00.

Mellan 22.00 och 07.00 är ingen aktivitet tillåten i tvättstugan.

Läs och följ användarinstruktionerna för respektive maskin. Torkrummets fönster och dörr ska vara stängda för att det ska fungera.

Vid fel på maskinerna ska styrelsen kontaktas och en lapp sättas upp på maskinen.
Synpunkter om tvättstugan läggs i lådan utanför.

Styrelsen