

Information

2022

Ordningsregler

Stadgar

Brf Mastkranen, Karlskrona



Information för medlemmar i Bostadsrättsföreningen Mastkranen

Vad är en bostadsrättsförening?

En **bostadsrättsförening** (ofta förkortad **brf**) är en sammanslutning av personer, en organiserad grupp medlemmar som innehar bostadsrättigheter vanligtvis på bostadslägenheter uppförda på en fastighet de äger tillsammans. Det är en ekonomisk förening av typen kooperativ, som har till ändamål att upplåta lägenheter i föreningens flerbostadshus med bostadsrätt.

Bostadsrättsföreningar regleras i lag.

Bostadsrättsföreningen äger fastigheten och är därmed fastighetsägare. Medlemmarna (bostadsrättshavarna) äger genom sitt medlemskap viss andel i föreningen. Den är kopplad till rätten att nyttja en viss lägenhet eller småhus. De centrala bestämmelserna om bostadsrättsföreningar och bostadsrätt finns i bostadsrättslagen och lagen om ekonomiska föreningar.

Till skillnad från en hyresrätt där man hyr är alltså bostadsrättshavaren indirekt delägare i fastigheten och har också rätt att mot betalning överlåta bostadsrätten till en annan person, dock är man inte lagfaren ägare, utan försäljningen är snarare en överföring av andel och medlemskap, vilket föreningen har rätt att vägra. Som medlem i bostadsrättsföreningen har man rösträtt på bostadsrättsföreningens medlemsmöten och årsmöte och väljer och är valbar till bostadsrättsföreningens styrelse.

Bostadsrättsavgiften finansierar gemensamt fastighetsunderhåll och de lån bostadsrättsföreningen har tagit.

Medlemmarna i en bostadsrättsförening påverkar direkt föreningens ekonomi genom att vara noga med skötsel av gemensamma utrymmen och följa de regler som finns.

Det är av stor vikt att alla medlemmar är engagerade i föreningens verksamhet och kommer på de möten och träffar som arrangeras.

Föreningsadress:	Brf Mastkranen Hantverkaregatan 18C 371 35 Karlskrona
Lägenhetsregister:	Finns hos Styrelsen
Ekonomitjänst:	HSB Sydost nyttjas för ekonomitjänster och medlemsregister. www.hsb.se/sydost . Inloggning via mobilt bank-id eller användarnamn och lösenord.
Lägenheter:	76 st bostadsrätter
Lokaler:	2 st lokalrätter
Hyror/avgifter:	Olika beroende på lägenhetsstorlek och andelstal
Försäkringar:	Tillägsförsäkring för bostadsrätt betalas av föreningen
Vindsförråd/Källarförråd:	Märkt med port- och lägenhetsnummer
Cykelförvaring:	Sotaregränd och innergården
Garage:	32 st separat kö. 300kr/mån.
Parkeringar:	13 st separat kö. 150kr/mån.
MC-platser	2 st i centralgarage
Tvättstugor:	Föreningen har fyra tvättstugor med tillhörande tork- och mangelrum. Dessa finns i Hantverkaregatan 16A, 16B-C, 18B-C och Arklimästaregatan 45.
Tvättstugeregler:	Se info vid respektive tvättstuga.
Gästlägenhet/ samlingslokal:	Hantverkaregatan 18C se information nedan.
Hobbyrum:	Hobbyrum finns tillgängligt en halvtrappa ner Hantverkaregatan 16B-C.
Sopsortering:	Kartong, tidningar, glas och plåtförpackningar skall sorteras i Soprummet som ligger till vänster om ingången i Sotaregränd, markerat med gul skylt. Lägenhetsnyckel skall användas. Batterier, lampor och elartiklar kan läggas i plastlådorna vid utgången till Sotaregränd från 18C/D. Även kompostpåsar finns att hämtas här. Brännbart, kompost och deponi skall lämnas på innergården i sopedkast beläget mellan 16A och 16B. 45:an har eget kärl för brännbart i soprum vid ingång, samt kompostavfall vid nedersta halvtrappan i sopedkastlucka. Större elartiklar och emballage måste medlemmar själva transportera till Bubbetorp miljöstation (Mältan) eller annan avsedd plats för detta.

Lägenhetsöverlåtelse:	Kontrakt skall överlämnas till styrelsen samt ansökan/inträde i föreningen. Redovisning av nycklar och nyckeltaggar skall ske till styrelsen. Kan nycklar ej redovisas får en summa av 4000 kr erläggas för byte av låskolv och nycklar samt 500 kr för förlorade taggar.
Uthyrning i andra hand:	Begäran om samtycke ska vara skriftligt och innehålla skälet för begäran, tidsperiod och vem som skall hyra lägenheten. En viktig förutsättning är att man har för avsikt att återvända. Tillstånd ges med sex månader i taget, men max ett år.
Ordningsregler:	se separat info
Köksfläkt:	Separat köksventilation finns till varje lägenhet. Frånluftsfläkt får monteras.
Renoveringsregler:	Se info nedan
Gården:	På gården Hantverkaregatan 16-18 finns cykelställ, lekyta och uteplatser med möjlighet till grillning och samkväm. Föreningens grill finns tillgänglig för alla medlemmar.
Persienner:	Persiennerna är den enskildas ansvar. Föreningen kan vara behjälplig med reservdelar till självkostnadspris.
Vattenmätning, individuell avstängning, vattenmätarsändarna:	Föreningen har individuell vattenmätning, vilket innebär att det finns sändare som ej får röras. I de flesta fall är de placerade i innertaken i badrummet men kan även finnas i köksskåp. Vid frågor kontakta vicevärden. Avstängningskran för den enskilda lägenheten finns under innertaket. Vid lägenhetsförsäljning övertar den nya ägaren överta den ackumulerade förbrukningen.
Medlemsrabatter:	Föreningens medlemmar har rabatt hos Flúgger på Hantverkaregatan. Det är olika rabatt på produkter i sortimentet.

Renoveringsregler

Allmän information om renoveringar:

Både bostadsrättsinnehavare och bostadsrättsföreningar har rätt att renovera sina respektive utrymmen såsom lägenheter och lokaler. Man har även rätt att utföra arbeten på helger. Detta styrs av lagar och regler.

Större arbeten som förändrar lägenhetens ursprungliga utförande måste ha styrelsens godkännande efter en skriftlig ansökan där arbetet beskrivs.

Ombyggnadsarbetet skall dokumenteras vad gäller förändrad VVS och eldragning. Dokumentationen överlämnas till styrelsen.

Vid renovering skall man begränsa de mest bullriga arbetena (borrning, bilning, slipning och snickeriarbeten osv.) mellan 07:30 och 19:00. Man får hålla på med mindre jobb (målning och tapetsering osv.) fram till klockan 22:00. Därefter skall det vara lugnt/tyst.

Under helger så skall man begränsa de mest bullriga arbetena mellan 09:00 och 16:00.

Renoveringsarbete som bullrar får pågå högst 3 veckor därefter krävs styrelsens skriftliga tillstånd.

Skall du renovera, sätt upp ett anslag i trappuppgången så att dina grannar vet vad som är på gång och kan se hur lång tid arbetena kommer att ta. Skriv ert telefonnummer så att dina grannar kan nå dig.

Tvättstugeregler

Bokning sker digitalt på anslagstavlan i respektive entré.

- Tre tvätt pass per dygn.

Alla dagar

1. 07:00-12:00
2. 12:01-17:00
3. 17:01-21:00

- Maskiner och Torkrumsfläkt får inte vara igång mellan 21:00-07:00

Det går inte att boka mer än ett tillfälle i taget. Vid avslutat tvätt pass kan du boka en ny tid.

Detaljerade regler för rengöring osv. finns vid respektive tvättstuga. Är inte tvättstugorna, torkrum och mangelrum städade till efterkommande medlem kommer den medlem som tvättat passet innan bli debiterad 500 kr om detta upprepas vid två tillfällen. Första tillfället sker en varning och andra tillfället blir det debitering. Det sker en individuell kontroll av två personer.

Gästlägenhet och samlingslokal

- Gästlägenheten finns med ingång Hantverkaregatan 18C och från Sotaregränd.
- Hyran för gästlägenheten är på 250:-/dygn (med dygn räknas från kl. 15:00 t.o.m. kl. 12:00 dagen därpå).
- Hyran för samlingslokalen och köksdelen är 250:-/dygn
- Hyran för samlingslokalen, köksdelen och övernattningsrummet är 500:-/dygn
- Lägenheten kan bokas max 3 dagar i följd. Längre period efter tillgång och överenskommelse med ansvarig uthyrare.
- "Låntagaren/medlemmen" ansvarar för att lägenheten återlämnas städad och iordningställd. (Om lägenheten ej är städad debiteras låntagaren/medlemmen 500:- för extern städning.)
- Lägenheten ska vara rök- och djurfri.
- Gästlägenheten bokas på Brf Mastkranens hemsida och samlingslokalen bokas på en teckningslista som finns uppsatt utanför lokalen.

Styrelsens sammansättning

Se anslag på digital anslagstavla i trapphusen, Brf Mastkranens hemsida eller på Mitt HSB.

Här finns information om vem som är ansvarig och vilka roller som är fördelade i styrelsen.

Vicevärd/Fastighetskötare

Förutom praktiskt vaktmästeriarbete, exklusive den enskilda bostadsrätten, ska de också vara kontaktpersoner gentemot firmor och myndigheter och effektuera styrelsens beslut.

Se digital anslagstavla i trapphusen vilka som är vicevärdar/fastighetskötare.

Föreningen genomför i regel två gemensamma städdagar om året (vår och höst). För skötsel av våra utemiljöer och blommor ser vi gärna att medlemmar engagerar sig och tar ansvar för att hålla föreningens ytor rena och fräscha. Om alla hjälps åt och tar ansvar så ökar trivseln i föreningen.

2022-11-14

ORDNINGSGREGLER

För Bostadsrättsföreningen MASTKRANEN

Det här bör du veta om föreningens ordningsregler

Ansvar för ordningen

Styrelsens uppgift är att ta hand om den löpande förvaltningen av föreningen och verkställa de beslut som föreningsstämman fattar. I den löpande förvaltningen ingår också ordningsfrågor. Reglerna för dessa utvärderas och **uppdateras en gång per år av styrelsen eller efter behov.**

Detta innebär att styrelsen har ansvaret för att det är ordning och reda både i och utanför huset/husen. Alla är skyldiga att rätta sig efter ordningsreglerna. Att bo i bostadsrätt innebär ett gemensamt ansvar. **Som medlem i föreningen har Du inte bara rätten till en bostad i föreningens hus utan du har också skyldigheter mot föreningen och övriga medlemmar.**

För vem gäller reglerna

Ordningsreglerna gäller inte bara Dig som bostadsrättsinnehavare. Även familjemedlemmar omfattas liksom gäster, inneboende eller hantverkare som utför arbete åt Dig i din lägenhet. Ordningsreglerna gäller också andrahandshyresgäster. Om föreningen har egna hyresgäster gäller reglerna även för dem.

Vad händer om ordningsreglerna inte följs

Om ordningsreglerna inte följs kan styrelsen i allvarigare fall ifrågasätta om Du skall få bo kvar. Förseelser som är av liten betydelse för föreningen och övriga medlemmar kan inte leda till uppsägning men väl upprepade sådana. Först måste styrelsen anmana den som bryter mot reglerna att följa dessa. Därefter och om medlemmen eller hyresgästen trots anmaningen inte följer reglerna kan det bli fråga om uppsägning.

Har Du funderingar över något som tas upp i dessa regler är Du alltid välkommen att kontakta styrelsen.

Om allmän aktsamhet

- Tänk på att vara rädd om och väl vårda föreningens egendom. Kostnader för underhåll och reparationer betalas av alla gemensamt.
- Om något akut skada inträffar i huset, tag kontakt med någon i styrelsen eller vicevärdar. Telefonnummer finns på anslag i trapphusen.

Om säkerhet

- Kontrollera att grind och ytterport går i lås efter in- och utpassering.
- Släpp inte in någon okänd person i fastigheten
- Lämna inte vinds- eller källardörrar olåsta.
- Var försiktig med eld och levande ljus
- Din lägenhet skall vara utrustad med brandvarnare. Närmare information lämnas av styrelsen
- Brandsläckare finns i varje trapphus, garaget samt i samlingslokal/gästlägenhet.
- Meddela grannar eller styrelse om Du är bortrest under längre tid.

Om gemensamma kostnader

Var också sparsam med vatten och el i fastighetens gemensamma utrymmen. Vid läckage eller annat fel, meddela styrelsen.

Balkonger

Balkonger får inte användas för:

- Permanent förvaring av föremål som inte tillhör balkongmöblering
- Skakning av mattor, sängkläder mm.
- Grillning
- Placering av blomlådor utanför balkongräcket.
- Se till att balkong-/altandörr är ordentligt stängd för att undvika att vatten tränger in vid kraftig nederbörd och/eller snösmältning.
- För inglasning av balkong krävs tillstånd av föreningen samt bygglov.

Mattpiskning

För piskning och vädring av mattor, sängkläder mm finns särskild piskbalkong i uppgångarna 16A, 16B, 18B och 45:an. Dock är piskställningarna bortplockade.

Matning av fåglar

Matning av fåglar är inte tillåten inom fastigheten

Tvättstugor

Se separata ordningsregler.

Cyklar och rullatorer

Cyklar ska förvaras i cykelrum eller på gården i cykelstället. Rullatorer får placeras i entrén men endast på ett sätt så det inte är till hinder. Annat får inte ställas ut i trappuppgången.

Gården

Alla har ett ansvar att gården hålls ren och snygg.

Avfallshantering, elavfall, kemiska produkter

Föreningen erbjuder medlemmar möjlighet att kasta glas, metall, plast- och pappersförpackningar i separat soprum (beläget vid Sotaregränd) Detta avser förpackningar. Större emballage lämnas på återvinningsstationer. Övrigt avfall transporteras till Mältan i Bubbetorp på medlemmens eget ansvar.

Elavfall, småbatterier och ljuskällor kan lämnas i källaren 18 C, där även kompostpåsar finns att hämta.

Källare och vind

På vind och källare får förvaras personliga tillhörigheter endast i eget förråd. Gångarna ska hållas fria från saker och får inte belamras. Undvik att förvara stöldbegärlig egendom på vind och i källare.

Brandfarliga produkter får inte förvaras i vinds- och källarförråd.

Parabolantenn

Det är inte tillåtet att utan styrelsens tillstånd sätta upp parabolantenn eller annan utomhusantenn på fasad eller balkongräcke.

Husdjur

Innehavare av husdjur ska övervaka att dessa inte stör eller förorenar i fastigheten.

Störningar

För att alla ska trivas är det viktigt att man inte störs av omkringboende. Alla boende är skyldiga att visa hänsyn. Lagen ser strängt på störningar! Den som stör och inte rättar sig efter tillsägelser från styrelsen kan i allvarigare fall komma att bli uppsagd från lägenheten. Skyldigheten gäller i lägenheten men också i gemensamma utrymmen som t ex trapphus, hiss och tvättstuga.

Reglerna gäller dygnet runt men störande ljud skall undvikas från kl 22 på kvällen till kl 7 på morgonen. Till detta räknas höga röster i lägenheter, hög volym på musikanläggning, TV mm. Man bör därför undvika att köra tvätt och diskmaskiner under denna tid. Har du fest så informera gärna grannarna i god tid innan om Du tror att Du stör. Dessa regler gäller även övriga gemensamma utrymmen såsom trapphus, innegården, hiss och tvättstugor.

Samlingslokal

Samlingslokalen finns också tillgänglig för medlemmarna så att den kan nyttjas för blandade aktiviteter såsom bridge, pingis och dart. Lägenhetsnycklarna passar till samlingslokalen.

Bokning sker på en teckningslista som finns uppsatt utanför lokalen.

Skulle gästlägenheten eller lokalen vara uthyrd för övrig aktivitet som exempelvis kalas så går detta före den fria användningen av lokalen. Då betalar man en kostnad på 250 kr.

- ✕ Lokalen kan nyttjas mellan kl 09.00 – 22.00
- ✕ Stor hänsyn skall iaktas vad gäller ljudvolym gentemot hyresgäster i övernattningslägenheten och lägenheten ovanför.
- ✕ Städning skall genomföras efter nyttjande, städmaterial finns i lokalen.
- ✕ Övrigt enligt Brf Mastkranens allmänna ordningsregler.

Garage och Parkeringsplatser

Regler för kösystem inom Brf Mastkranen.

- ✕ Två separata köer garage/parkering med möjlighet att stå i båda.
- ✕ Om man tackar nej till erbjuden plats hamnar man som nummer ett i kön för vidare väntan.
- ✕ Möjlighet att byta platser internt men endast garage/garage alt. parkering/parkering.
Styrelsen skall vara informerad och båda parter som har parkeringsplatser skall ha ett gällande hyresavtal.
- ✕ MC betalar som bilplats. 3 mopeder på en MC. 1/3 av priset per fordon.

Generella regler för erhållande av garage/ parkering.

- ✕ Aktivt fordon vars ägare är medlem eller sambo med föreningsmedlem
- ✕ Möjlighet att hyra ut till icke medlem, men med förbehållet att medlem har företräde om intressen finns.
- ✕ Ingen andrahandsuthyrning.

Ordningsregler för garage/parkering.

- ✘ Städa och hålla platsen ren
- ✘ Endast förvaring av mindre icke brandfarliga tillbehör dock under ordnande former
- ✘ Reparationer av fordon ej tillåtet
- ✘ Ingen däckförvaring enl. Brandmyndigheten
- ✘ Se till att garageporten stängs innan man kör iväg

Lägenhetsunderhåll

Bostadsrättsinnehavare ansvarar för underhållet av lägenheten. Till lägenheten räknas normalt lägenhetens golv, väggar och tak, inredning i kök och badrum, glas och bågar och persienner i fönster, lägenhetens innerdörrar samt elektriska ledningar och vatten/avloppsledningar till den del de finns inom lägenheten.

Förändringar i lägenheten.

Se separata renoveringsregler

Utöver dessa ordningsregler gäller föreningens stadgar.

Dessa ordningsregler har beslutats av föreningsstämman 2008-04-08 att gälla fr o m 2008-06-01. Mindre justeringar /ändringar har gjorts av bostadsrättsföreningens styrelse senast 2022-11-14.

Stadgar för bostadsrättsföreningen Mastkranen

FIRMA, ÄNDAMÅL OCH SÄTE

§ 1

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Mastkranen.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus – belägna på fastigheterna Tor 29 och Tor 30 - upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden. En medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens styrelse har sitt säte i Karlskrona.

MEDLEMSKAP OCH ÖVERLÅTELSE AV BOSTADSRÄTT

§ 2

Bostadsrätt får upplåtas endast åt medlem i föreningen.

När en bostadsrätt överlåtits eller övergått till ny innehavare får denne utöva bostadsrätten och flytta in i lägenheten endast om han har antagits som medlem i föreningen. Förvärvaren ska ansöka om medlemskap i föreningen på sätt styrelsen bestämmer. Styrelsen är skyldig att snarast möjligt pröva sådan ansökan. Som underlag för prövningen har föreningen rätt att ta en kreditupplysning avseende sökanden.

§ 3

Medlemskap i föreningen kan beviljas fysisk person som erhåller bostadsrätt för bostadslägenhet genom upplåtelse av föreningen eller som genom överlåtelse övertar bostadsrätt i föreningens hus.

Medlemskap i föreningen kan beviljas juridisk person som erhåller bostadsrätt för lokal genom upplåtelse av föreningen eller som genom överlåtelse övertar bostadsrätt för lokal i föreningens hus.

En juridisk person får inte beviljas medlemskap om överlåtelsen avser bostadsrätt för bostadslägenhet. En juridisk person som redan är medlem i föreningen får inte heller förvärva bostadsrätt till en bostadslägenhet.

Om det kan antas att förvärvaren för egen del inte permanent ska bosätta sig i bostadslägenhet har föreningen rätt att vägra medlemskap, detta gäller dock inte avseende bostadsrätt för lokal.

En överlåtelse är ogiltig om den som en bostadsrätt överlåtits till inte antas till medlem.

AVGIFTER

§ 4

Bostadsrättsinnehavare har att till föreningen utge årsavgift samt i förekommande fall upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse. Avgifterna fastställs av styrelsen.

Föreningens utgifter finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal. Styrelsen kan också besluta att ersättning för investeringar, som är till lika nytta för samtliga medlemmar, kan tas ut med lika stort belopp för alla bostadsrättshavare oavsett andelstal. Beslut om ändring av grund för andelsberäkning ska fattas av föreningsstämma.

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse får tas ut efter beslut av styrelsen när skäl därtill föreligger. Överlåtelseavgift får uppgå till högst 2,5 % och pantsättningsavgiften till högst 1 % av det prisbasbelopp som gällde vid tidpunkten för ansökan om medlemskap respektive tidpunkten för underrättelse om pantsättning. Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren och pantsättningsavgift av pantsättaren.

Avgiften för andrahandsupplåtelse 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 bostadsrättshavare som upplåter sin lägenhet i andra hand.

Avgifterna ska betalas på det sätt styrelsen bestämmer. Om inte avgifterna betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen (1975:635) på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker samt påminnelseavgift enligt förordningen (1981:1057) om ersättning för inkassokostnader mm.

UNDERHÅLL

§ 5

Styrelsen ska upprätta en underhållsplan för genomförande av underhållet av föreningens hus och årligen upprätta en budget för att kunna fatta beslut om årsavgiftens storlek och säkerställa behövliga medel för att trygga underhållet av föreningens egendom.

Inom föreningen ska finnas en fond för yttre underhåll. Avsättning till denna ska ske i enlighet med antagen underhållsplan. De överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet ska avsättas till en dispositionsfond.

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

§ 6

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad, till det inre, hålla lägenheten i gott skick. Detta gäller även förråd, garage och andra lägenhetskomplement som ingår i upplåtelsen. Med detta ansvar följer både underhålls- och reparationskyldighet.

Bostadsrättshavaren är skyldig att när han använder lägenheten och andra delar av fastigheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom fastigheten och rätta sig efter de särskilda regler som föreningen meddelar. Bostadsrättshavaren ska hålla noggrann tillsyn över att detta även iakttas av den som hör till hans hushåll eller gästar honom.

Om vaktbolag anlitas av styrelsen för att upprätthålla ordningen så ska den som förorsakat åtgärden stå för kostnaderna.

Företrädare för föreningen äger rätt att komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för.

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.

Bostadsrättshavare får inte använda lägenheten för något annat ändamål än det avsedda.

Bostadsrättsinnehavaren får företa förändringar i lägenheten. Väsentlig förändring får dock företas endast efter tillstånd av styrelsen och under förutsättning att förändringen inte är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen.

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

Till det inre som bostadsrättshavaren har att svara för hör

- egna installationer
- rummets väggar, golv och tak
- inredning i kök, badrum och övriga utrymmen som hör till lägenheten
- glas i fönster och dörrar
- lägenhetens innerdörrar
- elektriska ledningar i lägenheten
- vatten- och avloppsledningar till den del de befinner sig inom lägenheten
- ringledning

Föreningen svarar för reparationer av stamledningar för avlopp och för lägenhetens förseende med vatten, värme och elektricitet. Föreningen svarar även för reparationer i anledning av brand- och vattenledningsskada som inte uppstått genom bostadsrättshavarens vållande.

BOSTADSRÄTTENS FÖRVERKANDE

§ 7

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt kan i enlighet med bostadsrättslagens bestämmelser förverkas bland annat om

- bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift
- lägenheten utan samtycke upplåtits i andra hand
- bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för föreningen eller annan medlem
- lägenheten används för annat ändamål än det avsedda
- bostadsrättshavaren inte iakttar sundhet, ordning och gott skick inom fastigheten eller inte rättar sig efter de särskilda ordningsregler som föreningen meddelar
- bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten och han 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

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

STYRELSEN

§ 8

Styrelsen består av högst fem ledamöter med högst tre suppleanter. De väljs växelvis av föreningsstämman för en tid av två år.

Föreningsstämman ska utse styrelsens ordförande. Styrelsen utser inom sig övriga funktionärer. Föreningens firma tecknas – förutom av styrelsen – av två styrelseledamöter i förening.

Föreningens fastighet kan, om styrelsen så beslutar, förvaltas genom en av styrelsen utsedd vicevärd. Denne behöver inte vara ledamot eller suppleant i styrelsen eller medlem i föreningen.

§ 9

Vid styrelsens sammanträden ska protokoll föras. Dessa ska justeras av ordföranden. Protokollen ska föras i nummerföljd och förvaras på ett betryggande sätt.

§ 10

Styrelsen är beslutför när antalet närvarande ledamöter vid sammanträdet 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. För giltigt beslut erfordras enhällighet när för beslutsförhet minsta antalet ledamöter är närvarande.

§ 11

Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom och inte heller riva eller företa väsentliga till- eller ombyggnadsåtgärder avseende sådan egendom.

§ 12

Styrelsen ska i enlighet med bostadsrättslagens bestämmelser föra medlems- och lägenhetsförteckning. Bostadsrättshavare har rätt att på begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen avseende sin bostadsrättslägenhet.

Styrelsen har att fastställa årsavgiften och de andra avgifter som är aktuella.

Styrelsen har även att upprätta förslag till balans- och resultaträkning.

RÄKENSKAPER OCH REVISION

§ 13

Föreningens räkenskapsår omfattar kalenderår. Senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma ska styrelsen till revisorerna avlämna under allmänna bestämmelser i Årsredovisningslagen (1995:1554) angivna handlingar.

§ 14

Föreningsstämman ska välja två revisorer med högst två suppleanter. Revisorer och revisorssuppleanter, vilka inte behöver vara medlemmar i föreningen, väljs för tiden från ordinarie föreningsstämma fram till nästa ordinarie föreningsstämma.

§ 15

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

§ 16

Styrelsens redovisningshandlingar och revisionsberättelsen ska hållas tillgängliga för medlemmarna minst två veckor före föreningsstämman.

FÖRENINGSTÄMMA

§ 17

Ordinarie föreningsstämma ska hållas årligen före april månads utgång.

§ 18

Medlem som önskar anmäla ärende till stämma ska anmäla detta senast den 1 februari eller inom den senare tidpunkt styrelsen bestämmer.

§ 19

Extra föreningsstämma ska hållas när styrelsen eller revisor finner skäl till det eller när minst 1/10 av samtliga röstberättigade skriftligen begär det hos styrelsen med angivande av ärende som de önskar få behandlat på stämman.

§ 20

På ordinarie föreningsstämma ska förekomma:

1. Öppnande
2. Fastställande av röstlängd
3. Godkännande av dagordningen
4. Val av stämмоordförande
5. Val av två justeringsmän tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
7. Föredragning av styrelsens årsredovisning
8. Föredragning av revisorernas berättelse
9. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
10. Beslut om resultatdisposition

11. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
12. Beslut om arvoden till styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår
13. Val av styrelseordförande, styrelseledamöter och suppleanter
14. Val av revisorer och suppleanter
15. Val av valberedning
16. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
17. Avslutande

§ 21

Kallelse till föreningsstämma ska innehålla uppgift om vilka ärenden som ska behandlas på stämman. Kallelse ska utfärdas genom personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning eller genom postbefordran senast två veckor före ordinarie och extra föreningsstämma, dock tidigast 6 veckor före föreningsstämman.

Kallelse till en extra föreningsstämma får ske tidigast 6 veckor före stämman och senast 2 veckor före stämman även i det fall föreningsstämman ska besluta om;

1. Ändring av stadgar
2. Likvidation
3. Om föreningen ska gå upp i en annan juridisk person genom fusion.

§ 22

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar bostadsrätt gemensamt har de dock tillsammans endast en röst. Rösträtt har endast den medlem som fullgjort sina åtaganden mot föreningen enligt dessa stadgar eller enligt lag.

§ 23

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Endast annan medlem, make, registrerad partner, sambo eller närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen får vara ombud. Efter särskilt tillstånd av föreningsstämman kan jämväl icke sammanboende förälder, syskon eller barn till medlem vara ombud. Ombudet får inte företräde mer än en medlem.

Ombudet ska förete en skriftlig, dagtecknad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet. Fullmakten ska uppvisas i original.

Medlem får på föreningsstämma medföra högst ett biträde. Endast medlemmens make, registrerad partner, sambo, annan närstående eller annan medlem får vara biträde.

§ 24

Föreningens beslut utgörs av den mening som fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller vid lika röstetal den mening som ordföranden biträder. Vid val anses den vald som fått flest röster. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottning om inte annat beslutas av stämman innan valet förrättas.

För vissa beslut erfordras särskild majoritet enligt bestämmelser i bostadsrättslagen.

§ 25

Vid ordinarie föreningsstämma utses valberedning för tiden intill dess nästa ordinarie föreningsstämma hålls.

MEDDELANDEN TILL MEDLEMMARNA

§ 26

Meddelanden delges genom anslag i föreningens fastighet eller genom utdelning.

ÖVRIGT

§ 27

För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller Bostadsrättslagen (1991: 614), Lagen om ekonomiska föreningar (1987: 667) samt övriga tillämpliga författningar.

Ovanstående stadgar har antagits vid Bostadsrättsföreningen Mastkranens ordinarie föreningsstämmor 2021-03-16 och 2022-04-28.