



## - INFORMATION -

---

# TILL DIG SOM BOR ELLER ÄR NYINFLYTTAD I BRF VIVSTANÄS

### **FASTIGHETSFÖRVALTNING**

**NISSES Förvaltnings AB**, Box 9010, 850 09 Sundsvall

Besöksadress: Heffnersvägen 32

Förvaltare: **Tomas Paulsson**

Tel: 060 - 12 95 30 Kl. 09.00 - 12.00, 13.00 - 16.00

Fax: 060 - 15 20 56

### **FASTIGHETSSKÖTARE**

**Robert Jonsson**

Kontoret tel: 060 - 57 36 14 med telefonsvarare. Lämna meddelande så kontaktar

Fastighetsskötaren Dig. Vid akuta situationer, ring **JOUREN tel: 060 - 53 90 23.**

Föreningen har även **störningsjour** som nås på detta nummer.

Föreningen består av 140 st lägenheter, inklusive föreningslokal och lokaler för tandläkare.

### **PARKERING**

Bostadsrättsföreningen upplåter parkeringsplatser enligt följande:

120 st parkeringsplatser med motorvärmare.

20 st parkeringsplatser utan motorvärmare. Dessa platser används även som gästparkering.

Önskemål om parkeringsplats framföres till Robert Jonsson.

Parkering utefter genomfartslederna inom fastigheternas gårdsområde är förbjuden.

**OBS ! Föreningen anlitar vaktbolag för kontroll av parkering. Efter 10 minuters felparkering sätts p-boot. Överträdelse bötfälls med fn. 500:-**

## **GEMENSAMHETSEL**

Föreningen har s.k. gemensam el, för att varje lägenhetsinnehavare skall slippa de fasta avgifterna till nätägaren samt grundavgiften för elabonnemang hos elleverantören. Medlemmarna betalar endast för den el som förbrukas, vilken avläses på respektive lägenhets elmätare en gång per år (ej vid överlåtelse\*). På basis av tidigare förbrukningen debiteras en preliminär elkostnad som tillägg på månadsavgiften (hyran) löpande.

\*Vid överlåtelse övertar köparen den skuld/fordran som ev. uppkommer vid nästa avläsning av elmätaren.

## **ÖVERLÅTELSEAVGIFT**

Enligt föreningens stadgar tar föreningen ut en överlåtelseavgift vid försäljning av lägenhet. Avgiften tas ut av den som köper lägenheten och debiteras på första hyresavin som skickas ut med den nya ägarens namn.

**Du som säljer skall därför upplysa köparen om detta!**

Storleken på överlåtelseavgiften bestäms av styrelsen.

Upplysning om aktuell överlåtelseavgift för denna förening lämnas av Nisses på Tel. 12 95 30.

## **BREDBAND**

Föreningen är ansluten till Bredbandsbolaget för bredbandsuppkoppling.

Varje medlem väljer själv om man vill ansluta sig eller inte.

För anslutning via bredbandsuttaget ring 020 - 71 00 70

e-post [kundtjanst@bredband.com](mailto:kundtjanst@bredband.com)

## **Kabel-TV**

Föreningen har ett digitalt nät som är anslutet till Com Hem för både Tv-bild och bredbandsuppkoppling. TV-utbudet är ComHems standardutbud i Sundsvall (se deras hemsida [www.comhem.se](http://www.comhem.se))

För **FELANMÄLAN på TV-Bild** samt anslutning av bredband via Tv-uttaget, ring **0771-55 00 00**

e-post [kundservice@comhem.com](mailto:kundservice@comhem.com)

## **CYKELFÖRVARING**

7 st cykelrum finns i källaren med ingång från baksidan.

## TVÄTTANLÄGGNINGAR (2 st)

**Mellangatan 18** (för Lgh nr 001-072)

**Mellangatan 38** (för Lgh nr 073-137)

Utrustning:

- \* 3 st tvättmaskiner
- \* 1 st mattmaskin
- \* 1 st torkskåp
- \* 1 st torkrum
- \* 1 st centrifug
- \* Mangel- och strykrum

Utrustning:

- \* 2 st tvättmaskiner
- \* 1 st mattmaskin
- \* 1 st torkskåp
- \* 1 st torktumlare
- \* 1 st centrifug
- \* Mangel- och strykrum

Tvättstugan får disponeras alla dagar kl 07.00-21.00.

Tvättid bokas på tvättidstavlan i tvättstugan.

FÖR ALLAS TREVNAD, RESPEKTERA ORDNINGSFÖRESKRIFTERNA OCH HÅLL RENT OCH SNYGGT I TVÄTTSTUGAN.

## SOPHANTERING

Föreningen har kärl för hushållssopor utplacerade vid Mellangatan 18, 26 och 34. OBS! Endast hushållsavfall får läggas i dessa kärl.

Tidningar, pizzakartonger, skor, kläder etc. skall hanteras som källsortering, eller grovsopor.

## GROVSOPOR

Föreningen saknar grovsoprum. Det åligger varje lägenhetsinnehavare att själv frakta bort eget skrymmande avfall. Föreningen har egen container vid Mellangatan 30.

## KÄLLSORTERING

Container för papper/tidningar, och igloos för glas/flaskor finns på den övre parkeringen vid Domus, eller Varvsgatan.

## SOLARIUM

Föreningen har eget solarium på Mellangatan 16. Bokningslista finns vid solariet.

Nyckel kan köpas av fastighetsskötaren till ett pris av 60 kr. Polletter, á 15 kr, kan köpas av ordföranden eller fastighetsskötaren.

## LÄGENHETSBSIKTNINGAR

Vid varje överlåtelse av lägenhet inom föreningen kan besiktning utföras av fastighetsskötaren.

Vi hoppas att Du skall trivas i vår bostadsrättsförening.

Om Du önskar ytterligare information, hör gärna av Dig till vicevärden eller någon i styrelsen.

### Styrelse:

Björn Hellquist	ordförande	Mellangatan 34	
Evert Andersson,	vice ordförande	- " -	10
Magda Åström	sekreterare	- " -	10
Lars Lindström,	ledamot	- " -	30
Stefan Larsson	ledamot	- " -	30
Joakim Eriksson	suppleant	- " -	22
Valborg Bergkvist	suppleant	- " -	38

*Väl mött*

*Styrelsen*

*2012-05-29*

# ORDNINGSFÖRESKRIFTER

## BRF VIVSTANÄS

Utöver vad stadgarna föreskriver, åligger det medlem följande:

### **ANSVAR/FÖRSÄKRING**

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

### **TRIVSEL**

1. Ej hålla offentlig auktion inom lägenhet eller utföra något som kan vara störande för övriga i fastigheten boende.
2. Ej utföra störande vattentappning för bad och dusch mellan kl. 23.00 - 07.00.
3. Ej utföra tvätt i egen lägenhets tvättmaskin efter kl. 21.00.

4. Ej utöva sång och musik efter kl. 23.00 så att kringboende störs. Undantag härifrån får göras endast av särskild, mera sällan förekommande anledning.
5. Iaktta tystnad nattetid, särskilt i trappuppgångar och vid stängning av dörrar.
6. Ej utföra arbeten (underhåll, borra eller spika i väggar) som kan störa grannar, efter kl. 20.00 eller före kl. 07.00.
7. I övrigt iaktta sådan ordning, att trevnad och nattro ej störs för övriga i fastigheten boende.
8. Tillse att egna husdjur ej stör eller förorenar inom fastigheten.
9. Ej belamra gård, trappor och förstugor samt vinds- och källargångar med skräp, lådor, cyklar, sparkstöttingar etc.
10. Vid användning av fastighetens utrymmen för tvätt, tork etc., följa de föreskrifter som utfärdas.
11. Tobaksrökning i allmänna utrymmen, såsom vindar, källare, trapphus m m får icke förekomma.
12. Utföra piskning av kläder, mattor etc. på därför avsedd plats, ej från balkonger, fönster etc.
13. Ej uppsätta andra markiser eller balkongskärmar eller från gård och gata synliga blomlådor etc. än sådana, som till färg och form godkänts av styrelsen.
14. Ej uppsätta utomhusantenner, annat än efter styrelsens medgivande och enligt dess anvisning.
15. Tillse att hushållssoporna inlägges i väl slutna paket innan de kastas i soptunnan. Grovsopor placeras i därför avsedd Container.

## **EKONOMI**

1. Vid besök på vind eller i källare, tillse att lyset användes med sparsamhet och släcks vid utgåendet.
2. Ej reglera värmen inom lägenhet, genom överdriven vädring.
3. Ej lämna ytterportar öppna nattetid.

4. Ej lämna källare- och vindsdörrar olåsta samt att hålla trapp- och källarfönster stängda vid otjänlig väderlek.
5. Iakttaga sparsamhet med såväl varmt som kallt vatten. Kran får ej lämnas öppen medan vattenledningen är avstängd för reparation.
6. Ej avstänga värmeelement under den kalla årstiden eller lämna fönster öppna i de rum där rör förekommer, så att därigenom risk för söndersprängning på grund av frysning kan uppkomma, samt att omedelbart låta avhjälpa fel å avlopp och övriga VVS-installationer.

### **AVFLYTTNING/FÖRSÄLJNING**

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

### **ÖVRIGT**

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

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

Timrå 2010-01-19

BRF VIVSTANÄS  
Styrelsen

## EPC-30 ASSA PORTTELEFON

Här är en kort beskrivning av funktionerna.

### Så här gör besökaren

Det finns två olika metoder som kan användas för uppringning av lägenheter.

#### Bläddring i namnlista över lägenhetsinnehavarna

Genom att trycka på knapparna under pilsymbolerna kan man bläddra sig fram till den lägenhetsinnehavare man söker.

När rätt person är markerad trycker man på OK.



#### Direktslagning av telefonnummer

Besökare som känner till ditt telefonnummer kan knappa in numret direkt med hjälp av sifferknapparna. Telefonnumret anges efter att man tryckt på telefonsymbolen. Så fort systemet hittar en nummerkombination som är unik påbörjas uppringningen.



#### Tidsbegränsningar för porttelefonen

För att förhindra busringningar nattetid är systemet programmerat så att endast de som känner till ert telefonnummer kan ringa upp nattetid.

#### Information om porttelefonen

Assa Porttelefon är kopplad till telenätet vilket innebär att du talar med besökaren via din telefon. Det kan vara en fast telefon, men även en mobiltelefon. Det är också med hjälp av telefonen som du låser upp porten för besökaren.

#### Så här fungerar porttelefonen

När det kommer ett samtal från porten ringer din telefon som vanligt. Om du har nummerpresentation kan du se varifrån samtalet kommer. Annars är det ingenting som indikerar att det är ett samtal från porten.

Det framgår istället av samtalet.

Efter att ha talat med besökaren bestämmer du om du vill låsa upp porten eller inte.

#### För att låsa upp porten

Vill du låsa upp porten trycker du 5 på telefonen innan du lägger på luren. Vill du däremot inte låsa upp lägger du bara på luren utan att trycka på någon siffra.

#### Upplåsning med nyckelringstag/kort

Om nyckelringstaggar/kort är utdelade kan man även låsa upp porten genom att hålla taggen/kortet mot knappsatsen.





## Stadgar

### för Bostadsrättsföreningen Vivstanäs i Timrå

Undertecknade styrelseledamöter intygar att följande stadgar blivit antagna på föreningsstämma den 23 april 2007 och föreningsstämma den 14 april 2008.

*Inger Öberg*  
 -----  
*Inger Öberg*

*M. Åström*  
 -----  
 MAGDA ÅSTRÖM

#### Bolagsverkets godkännande

Föreningens firma och ändamål	Räkenskapsår
1 §	5 §
Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Vivstanäs.	Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari t o m 31 december.
2 §	Medlemskap
Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.	6 §
Särskilda bestämmelser	7 §
3 §	Medlem får inte utträda ur föreningen, så länge han innehar bostadsrätt.
Styrelsen skall ha sitt säte i Timrå.	Anmälan om utträde ur föreningen skall göras skriftligen och handlingen skall vara försedd med medlemmens namnunderskrift.
4 §	Avgifter
Ordinarie föreningsstämma hålls en gång om året före juni månads utgång. Jfr 17 §.	8 §
	För bostadsrätten utgående insats och årsavgift fastställs av styrelsen. Ändring av insats skall dock alltid beslutas av föreningsstämma.
	För bostadsrätt skall erläggas årsavgift till bestridande av föreningens kostnader för den löpande verksamheten, samt för den i 9 § angivna

avsättningen. Årsavgifterna fördelas efter bostadsrätternas andelsvärden och erlaggs på tider som styrelsen bestämmer.

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

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

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

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

#### Avsättning och användning av årsvinst

##### 9 §

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall göras årligen, senast från och med det verksamhetsår som infaller närmast efter det slutfinansieringen av föreningens fastighet genomförts, med ett belopp motsvarande minst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde eller enligt upprättad underhållsplan.

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

#### Styrelse och revisorer

##### 10 §

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

##### 11 §

Styrelsen konstituerar sig själv.

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

##### 12 §

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

##### 13 §

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

Vicevärden skall inte vara ordförande i styrelsen.

##### 14 §

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

##### 15 §

Styrelsen åligger:

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

att upprätta budget och fastställa årsavgifter för det kommande räkenskapsåret,

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

att minst en månad före den föreningsstämman, på vilken årsredovisningen och revisorenas berättelse skall framläggas, till revisorerna lämna årsredovisningen för det förlutna räkenskapsåret samt

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

##### 16 §

En revisor och suppleant väljs av ordinarie föreningsstämma för tiden in till dess nästa ordinarie stämma hållits.

Revisor åligger:

att verkställa revision av föreningens räkenskaper och förvaltning samt

att senast två veckor före ordinarie föreningsstämma framlägga revisionsberättelse.

#### Föreningsstämma

##### 17 §

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

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

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

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

#### Ärende för beslut

##### 18 §

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

##### 19 §

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma följande ärenden:

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

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

##### 20 §

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

##### 21 §

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

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

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

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

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

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

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

#### Upplåtelse och övergång av bostadsrätt

##### 22 §

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

##### 23 §

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

En juridisk person som är medlem i föreningen får inte utan samtycke av föreningens styrelse genom överlåtelse förvärva bostadsrätt till en bostadslägenhet.

Utan hinder av första stycket får dödsbo efter avliden bostadsrättshavare utöva bostadsrätten. Efter tre år från dödsfallet, får föreningen dock anmana dödsboet att inom sex månader visa att bostadsrätten ingått i bodelning eller arvskitte med anledning av bostadsrättshavarens död eller att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om den tid som angetts i anmaningen inte iakttas, får bostadsrätten tvångsförsäljas enligt 8 kap. bostadsrättslagen (1991:614) för dödsboets räkning.

Utan hinder av första stycket får också en juridisk person utöva bostadsrätten utan att vara medlem i föreningen, om den juridiska personen har förvärvat bostadsrätten vid exekutiv försäljning eller vid tvångsförsäljning enligt 8 kap. bostadsrättslagen (1991:614) och då hade panträtt i bostadsrätten. Tre år efter förvärvet får föreningen uppmana den juridiska personen att inom sex månader från upprättningen visa att någon som inte får vägras inträde i föreningen har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs, får bostadsrätten tvångsförsäljas enligt 8 kap bostadsrättslagen (1991:614) för den juridiska personens räkning.

##### 24 §

Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras inträde i föreningen om de villkor som föreskrivs i stadgarna är uppfyllda och föreningen skäligen bör godta honom som bostadsrättshavare.

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

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

Ifråga om förvärv av andel i bostadsrätt äger första och tredje styckena

tillämpning endast om bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar eller, om bostadsrätten avser bostadslägenhet, av sådana sambor på vilka sambolagen (2003:376) skall tillämpas.

#### 25 §

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

#### 26 §

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

#### Avsägelse av bostadsrätt

#### 27 §

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

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

#### Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

#### 28 §

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

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

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

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

#### 29 §

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

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

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

#### 30 §

När bostadsrättshavaren använder lägenheten skall han eller hon se till att de som bor i omgivningen inte utsätts för störningar som i sådan grad kan vara skadliga för hälsan eller annars försämra deras bostadsmiljö att de inte skäligen bör tålas. Bostadsrättshavaren ska även i övrigt vid sin användning av lägenheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utanför huset. Han eller hon skall rätta sig efter de särskilda regler som föreningen i överensstämmelse med ortens sed meddelar. Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att detta också iaktas av dem han eller hon svarar för enligt 28 § tredje stycket.

Om det förekommer sådana störningar i boendet som avses i första stycket första meningen skall föreningen

1. ge bostadsrättshavaren tillsägelse att se till att störningarna omedelbart upphör, och

2. om det är fråga om en bostadslägenhet, underrätta socialnämnden i den kommun där lägenheten är belägen om störningarna.

Andra stycket gäller inte om föreningen säger upp bostadsrättshavaren med anledning av att störningarna är särskilt allvarliga med hänsyn till deras art eller omfattning.

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

#### 31 §

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick enligt 28 § i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller det finns risk för omfattande skador på annans egendom och inte efter uppmaning avhjälper bristen i lägenhetens skick så snart som möjligt, får föreningen avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

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

Bostadsrättshavaren är skyldig att tåla sådana inskränkningar i nyttjanderätten som föranleds av nödvändiga åtgärder för att utrota

ohyra i huset eller på marken, även om hans eller hennes lägenhet inte besväras av ohyra.

Om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten när föreningen har rätt till det, får kronofogdenyndigheten besluta om särskild handräddning.

### 32 §

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt samtycke. Detta gäller även i de fall som avses i 33 § andra stycket. Samtycke behövs dock inte

1. om en bostadsrätt har förvärvats vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning enligt 8 kap. bostadsrättslagen (1991:614) av en juridisk person som hade panträtt i bostadsrätten och som inte antagits till medlem i föreningen, eller

2. om lägenheten är avsedd för permanentboende och bostadsrätten till lägenheten innehas av en kommun eller landsting.

Styrelsen skall genast underrättas om en upplåtelse enligt andra stycket.

Vägrar styrelsen att ge sitt samtycke till en andrahandsupplåtelse, får bostadsrättshavaren ändå upplåta hela sin lägenhet i andra hand, om hyresnämnden lämnar tillstånd till upplåtelsen. Tillstånd skall lämnas, om bostadsrättshavaren har beaktansvärda skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Tillståndet skall begränsas till viss tid.

I fråga om en bostadslägenhet som innehas av en juridisk person krävs det för tillstånd endast att föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Tillståndet kan begränsas till viss tid.

ett tillstånd till andrahandsupplåtelse kan förenas med villkor.

### 33 §

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

Om en bostadslägenhet innehas med bostadsrätt av en juridisk person, får lägenheten endast användas för att i sin helhet upplåtas i andra hand som permanentbostad, om inte något annat har avtalats.

### 34 §

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

### Förverkande av bostadsrätt

### 35 §

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 36 §

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

Uppsägning på grund av förhållande som avses i 35 § 3, 4 eller 6-8 får ske om bostadsrättshavaren låter bli att efter tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål.

Uppsägning på grund av förhållande som avses i 35 § 3 får dock, om det är fråga om en bostadslägenhet, inte ske om bostadsrättshavaren utan dröjsmål ansöker om tillstånd till upplåtelsen och får ansökan beviljad.

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

Är det fråga om särskilt allvariga störningar i boendet gäller vad som sägs i 35 § 6 även om någon tillsägelse om rättelse inte har skett. Vid sådana störningar får uppsägning som gäller en bostadslägenhet ske utan föregående underrättelse till socialnämnden. En kopia av uppsägningen skall dock skickas till socialnämnden.

Femte stycket gäller inte om störningarna inträffat under tid då

lägenheten varit upplåten i andra hand på sätt som anges i 32 §.

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

#### 37 §

Är nyttjanderätten förverkad på grund av förhållande, som avses i 35 § 1-4 eller 6-8, men sker rättelse innan föreningen har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning, får han eller hon inte därefter skiljas från lägenheten på den grunden. Detta gäller dock inte om nyttjanderätten är förverkad på grund av sådana särskilt allvarliga störningar i boendet som avses i 30 § tredje stycket.

Bostadsrättshavaren får inte heller skiljas från lägenheten om föreningen inte har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning inom tre månader från den dag då föreningen fick reda på förhållande som avses i 35 § 5 eller 8 eller inte inom två månader från den dag då föreningen fick reda på förhållande som avses i 35 § 3 sagt till bostadsrättshavaren att vidta rättelse.

#### § 38

Är nyttjanderätten enligt 35 § 2 förverkad på grund av dröjsmål med betalning av årsavgift, och har föreningen med anledning av detta sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning, får denne på grund av dröjsmålet inte skiljas från lägenheten

1. om avgiften – när det är fråga om en bostadslägenhet – betalas inom tre veckor från det att

- bostadsrättshavaren på sådant sätt som anges i bostadsrättslagens (1991:614) 7 kap 27 och 28 §§ har delgetts underrättelse om möjligheten att få tillbaka lägenheten genom att betala årsavgiften inom denna tid, och
- meddelande om uppsägningen och anledningen till denna har lämnats till socialnämnden i den kommun där lägenheten är belägen, eller

2. om avgiften – när det är fråga om en lokal – betalas inom två veckor från det att bostadsrättshavaren på sådant sätt som anges i bostadsrättslagens (1991:614) 7 kap 27 och 28 §§ har delgetts underrättelse om möjligheten att få tillbaka lägenheten genom att betala årsavgiften inom denna tid.

Är det fråga om en bostadslägenhet får en bostadsrättshavare inte heller skiljas från lägenheten om han eller hon har varit förhindrad att betala årsavgiften inom den tid som anges i första stycket 1 på grund av sjukdom eller liknande oförutsedd omständighet och årsavgiften har betalats så snart det var möjligt, dock senast när tvisten om avhysning avgörs i första instans.

Vad som sägs i första stycket gäller inte om bostadsrättshavare, genom att vid upprepade tillfällen inte betala årsavgiften inom den tid som angetts i 35 § 2, har åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att han eller hon skäligen inte bör få behålla lägenheten.

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

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

#### Avflyttning

#### 39 §

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

Sägs bostadsrättshavaren upp av någon orsak som anges i 35 § 3, 4 eller 8 får han eller hon bo kvar till det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från uppsägningen, om inte rätten ålägger honom eller henne att flytta tidigare. Detsamma gäller om uppsägningen sker av orsak som anges i 35 § 2 och bestämmelserna i 38 § tredje stycket är tillämpliga.

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

#### Uppsägning

#### 40 §

En uppsägning skall vara skriftlig.

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

#### Tvångsförsäljning

#### 41 §

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning i fall som avses i 35 §, skall bostadsrätten tvångsförsäljas enligt 8 kap bostadsrättslagen (1991:614) så snart som möjligt om inte föreningen, bostadsrättshavaren och de kända borgenärer vars rätt berörs av försäljningen kommer överens om något annat. Försäljningen får dock skjutas upp till dess att brister som bostadsrättshavaren svarar för blivit åtgärdade.

#### Övriga bestämmelser

#### 42 §

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

#### 43 §

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