



BRF RÅDJURET 17



Lägenhetspärm

Brf. Rådjuret 17 är en bostadsrättsförening med 26 lägenheter. Föreningen äger fastigheten. Brf Rådjuret 17 är en relativt liten förening och i med det är varje persons engagemang viktigt för driften av föreningen.

I den här pärmen finns information om föreningen som styrelse, stadgar, trivselregler, etc.

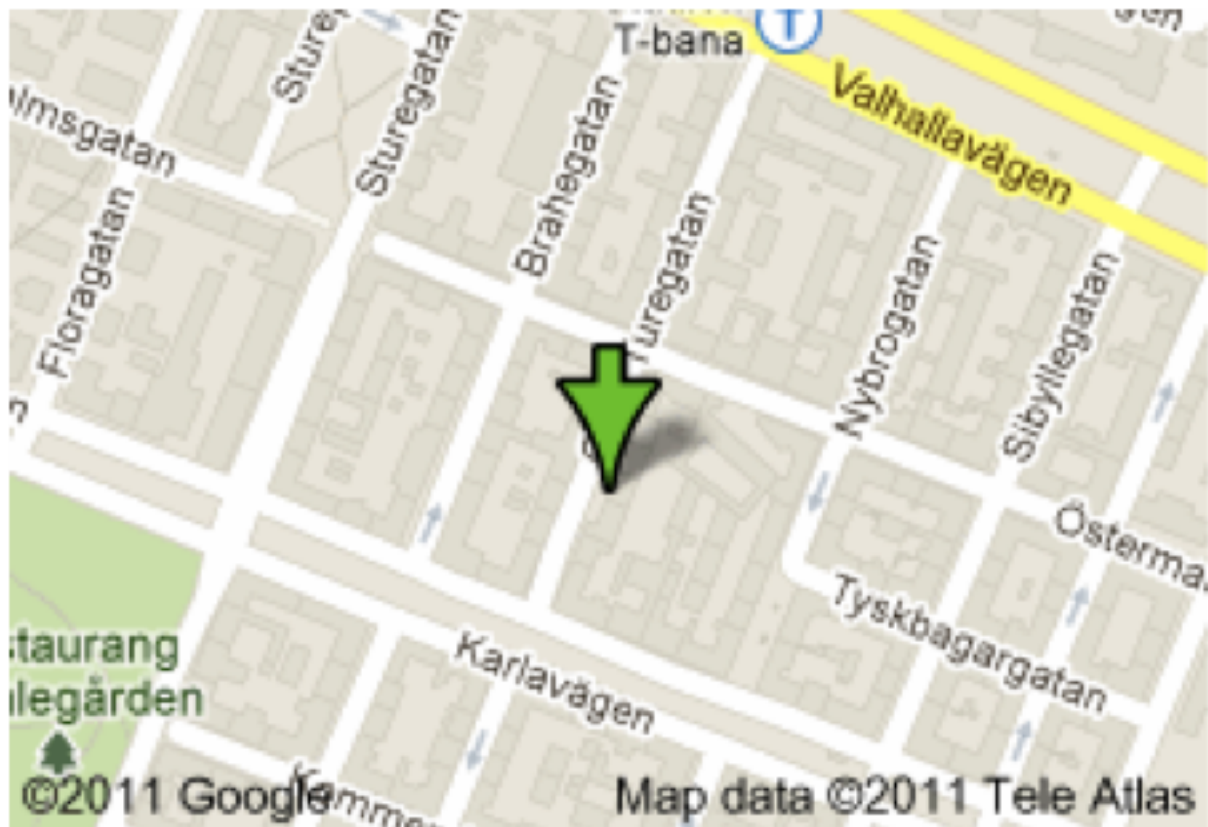
O.B.S. Pärmen tillhör lägenheten och ska alltid finnas där.

Grev Turegatan 64
114 38 STOCKHOLM



Organisationsnummer

716443–9114



2019–20

Styrelsen

Ordförande
Vice ordförande
Sekreterare
Kassör
Teknisk rådgivare
Suppleant

Eva Holmström
Robert Ask
Lena Åkerlund
Martin Källum
Staffan Nyström
Jakob Schütz

Tfn

070-376 92 39
070-520 78 04
070 -254 52 33
073-313 09 09
070-600 48 30
070-724 42 89

E-post

holmstrm.eva@gmail.com
edward.robert.ask@gmail.com
akerlund.lena@gmail.com
martin.kallum@hotmail.com
staffan.k.nystrom@miun.se
jakobschzt@yahoo.se



Presentation av bostadsrättsföreningen Rådjuret 17

Historik

- 1938 Uppfördes fastigheten med 26 lägenheter.
Föreningen bildades och är en äkta förening.
- 1990 Målning av yttertak och plåtgarnityr.
- 2000 Målning av fönster.
- 2002 Renoverades taket. Byte av fjärrvärmecentral.
- 2003/04 Grundlig undersökning av stammarna; se sep skrivelse.
- 2005 Putsen på fasaden sågs över och renoverades delvis.
Kodlås installerades och ventiler ersattes av radiatorer.
- 2006 Elstigarna byttes och 3-fas indrogs.
- 2008 Utvändig renovering av fönster.
OVK, (vart 9 år), radonmätning.
Spolning av stammarna.
- 2009 Bauer Water Technology installeras.
Energideklaration.
- 2010 Provtryckning och brandkontroll av rökkanaler.
Ny entrédörr.
Kungsbalkongerna renoverades.
Tätning av rökkanaler.
- 2011 Renovering av piskbalkong, bakgård.
Nya element i entrén och nytt lås i källar- och vindsdörr.
- 2012 Stambyte av alla badrum i norra delen efter vattenskada.
- 2013 Ny dörr till bakgården.
- 2014 Spolning av avloppssystemet enl. Avloppstekniks totalkoncept.
Brandvarnare utdelas till alla lgh.
- 2015 Underhållsplanen slutförd.
Taktsäkerheten åtgärdad.
Beslut om stambyte av alla kök efter vattenläckage på två ställen.
- 2017 OVK utförd. Godkänd 2019.
Byte av kallvattenrör och ventiler i källaren.
- 2018 Fuktskada lgh 1602, balkong samt underliggande lgh 1504 åtgärdat.
Byte av samtliga värmekablar i hänggrännor och stuprör.
Plantering av plantor runt fontänen, plantering av rosor på framsidan.
- 2005–18 Fullständigt stambyte (kök o badrum) har skett i fastigheten.
- 2019 Radonmätning, sotning samt ommålning av entré och trapphus
- 2020 De som önskade byte ytterdörr till säkerhetsdörr.



Avgift

I månadsavgiften ingår vatten, värme. (Ingen inre reparationsfond finns till lägenheterna.)

Balkong

Enligt föreningens stadgar åligger det bostadsrättsinnehavaren att svara för renhållning och snöskottning.

Cykelförråd

I källarplanet finns cykelförråd samt cykelställ vid entrén.

Gas/uppvärmning

Gas är indragen i fastigheten. Den som vill får installera elspis. Uppvärmningen av fastigheten sker med fjärrvärme.

Förråd

Till lägenheten hör ett antingen källar- eller vindsförråd.

Förvaltning

Föreningen anlitar fr. o. m. 2011; Nabo förvaltning för bokföring och fastighetsförvaltning.

Innergård

Det finns en trevlig grönskande innergård med fontän. Gården möbleras med utemöbler och grill under sommarhalvåret.

Inträde i föreningen

Föreningen kan neka juridisk person inträde i föreningen. Delat ägande godkänns. Överlåtelseavgift debiteras köparen och uttas med 2,5 % av aktuellt basbelopp. Pantsättningsavgift uttas per pant med 1 % av aktuellt basbelopp.

Följande uppgifter kompletteras separat för aktuellt objekt:

- registrerad innehavare
- boarea enligt föreningens uppgifter (ej faktiskt uppmätta)
- månadsavgift
- andelstal
- eventuell pantsättning av lägenheten.

Kabel-TV/internet

Fastigheten är ansluten till ComHem och avgiften betalas av var och en. För utbud och aktuella priser, se: <http://www.comhem.se>. Internet via kabel-tv.



Parkering

Som folkbokförd i stadsdelen kan boendeparkering ansökas hos Stockholms stad.

Stambyte

Stambyten är utförda i hela fastigheten under perioden 2005–18.

Stammarna har spolats och undersökts av Svenska Avloppsteknik AB:

- 2004
- 2008
- 2014.

Efter undersökningen rekommenderades föreningen att installera ett system från Bauer Water Technology. Detta gjordes under 2009. Systemet är installerat för att ytterligare förlänga livslängden på fastighetens VA-stammar.

Tvättstuga

I tvättstugan finns:

- strykbräda,
- två tvättmaskiner
- torktumlare
- torkskåp,
- mangel samt ett stort torkrum.



Information om att bo i bostadsrättslägenhet.

Vad innebär det att bo i en bostadsrätt?

När du äger en bostadsrätt är du medlem i en ekonomisk förening. Föreningen har till uppgift att upplåta bostäder till sina medlemmar på obegränsad tid.

Ägarförhållanden/Nyttjanderätt

Som bostadsrättshavare äger du inte din lägenhet utan det är föreningen som äger hela fastigheten. Du har däremot rätt, att som medlem i föreningen och bostadsrättshavare fritt använda lägenheten på obegränsad tid. Du har rätt att göra vissa mindre ändringar i lägenheten. Däremot får du inte utan styrelsens godkännande göra några väsentliga ändringar som rivning av bärande väggar, vattenledningar, ändringar i värmesystemet etc.

Styrelse, firmateckningar

En bostadsrättsförening är en juridisk person, dvs. den kan själv teckna avtal, till exempel med leverantörer och banker. De som undertecknar avtalen är föreningens styrelse eller av styrelsen utsedda firmatecknare.

De som sitter i föreningens styrelse är valda av föreningens medlemmar på föreningsstämman (se föreningens stadgar.) Personerna framgår av årsredovisningen eller i Bolagsverkets föreningsregister och i registreringsbeviset. Av registreringsbeviset framgår även vem/vilka som är firmatecknare.

Stadgar och ekonomisk plan

Föreningens stadgar och ekonomiska plan finns registrerade hos Bolagsverket. Stadgarna styr tillsammans med lagar och förordningar föreningens verksamhet. I den ekonomiska planen finns uppgifter om föreningens lägenheter, vad som ingår i årsavgiften, andelstal, insatser mm.

Medlems- och lägenhetsregister

Varje förening är skyldig att föra medlems- och lägenhetsregister. Där finns angivet föreningens medlemmar, vilka lägenheter som finns och vilka som är bostadsrättshavare och om några lägenheter är uthyrda i andra hand samt vilka lägenheter som är pantsatta.

Några vanliga frågor

Vem ansvarar för reparationer och underhåll?

Du är enligt stadgarna ansvarig för inre underhåll av din lägenhet. För det yttre underhållet, t ex av trapphus, fasader och yttertak, ansvarar föreningen.



En del av årsavgiften avsätts för framtida underhåll av gemensamma delar s.k. yttre underhåll. För att du lättare ska kunna tolka vilket underhåll, som du respektive föreningen ansvarar för, se bostadsrättslagen 7 kapitlet, § 12 och föreningens stadgar samt ”Vem svarar för underhåll” flik 7.

Vilken försäkring behöver jag?

Föreningens fastighetsförsäkring täcker skador på byggnad förorsakade av utströmmande ledningsvatten och brand. Fastighetsförsäkringen täcker inte skador på din egen egendom. Du bör teckna en hemförsäkring med bostadsrättstillägg.

Vad ingår i årsavgiften?

Årsavgiften skall täcka din del av föreningens gemensamma kostnader till exempel, räntor, amorteringar, förvaltning, fastighetsskötsel, värme, vatten och el. I den ekonomiska planen finns angivet vilka kostnader som ingår i årsavgiften. Årsavgiftens storlek bestäms av styrelsen och fördelningen sker efter lägenheternas andelstal. Årsavgiften ska betalas månadsvis i förskott.

Får jag hyra ut min lägenhet i andra hand?

Allmänt gäller att du inte får hyra ut din lägenhet i andra hand. Styrelsen kan dock, i vissa fall, medge andrahandsuthyrning om särskilda skäl föreligger, se föreningens stadgar flik 10. Om styrelsen avslår din ansökan att hyra ut kan du vända dig till hyresnämnden för prövning.

Du är som bostadsrättsinnehavare ansvarig för lägenheten även under uthyrningstiden. Det innebär att du ska se till att årsavgiften blir betald och att din hyresgäst inte missköter sig, mm. Du måste även se till att din hyresgäst avstår från sitt besittningsskydd. I annat fall kan du få svårt att få tillbaka din lägenhet efter uthyrningstiden.

När kan jag överlåta min bostadsrätt?

Du kan när som helst sälja din lägenhet och till vilket pris du vill. Försäljningen ska vara skriftlig. För giltigt köp krävs att köparen godkänns av styrelsen och att överlåtelsehandlingen anger köparens och säljarens namn, personnummer, adress, överlåtelssumma och vilket objekt som avses. Handlingen ska undertecknas av köpare och säljare samt godkännas av eventuell make/maka eller sambo. Eventuell pantsättning måste lösas eller överlåtas innan en överlåtelse kan ske. En kopia av avtalet ska lämnas till styrelsen tillsammans med ut- och inträdesansökningar beträffande medlemskap.

Hur kan jag påverka mitt boende?

Varje år ska föreningen hålla föreningsstämma före juni månads utgång. Då samlas föreningens medlemmar för att gemensamt gå igenom förra årets



verksamhet. Styrelsen presenterar årsredovisningen och verksamhetsberättelsen. Föreningsstämman ska godkänna styrelsens förvaltning genom att ge styrelsen ansvarsfrihet.

Varje medlem kan komma med förslag till verksamhet/åtgärder. Motioner ska skickas till styrelsen i god tid före årsstämman. Meddelande om när stämman äger rum skickas ut till medlemmarna mellan fyra till sex veckor innan stämman. Föreningen väljer styrelse och revisorer för det kommande året vid årsstämman, se stadgar.

Vid vissa tillfällen kan också extra föreningsstämma förekomma. Det kan ske om föreningens stadgar sk ändras eller om styrelsen vill ha ett snabbt avgörande i någon speciell fråga. Även en grupp medlemmar (minst 10 procent av alla röstberättigade medlemmar) samt revisorerna kan begära att extra stämma hålls. Vid extra föreningsstämma fattas endast beslut i det ärende för vilket stämman blivit utlyst.

Protokoll

Enligt stadgarna ska protokoll från föreningsstämmor vara tillgängliga för medlemmar senast tre veckor efter stämman. Det är endast stämmoprotokoll som samtliga medlemmar har rätt att ta del av. Protokoll från styrelsesammanträden är inte offentliga eftersom de kan innehålla konfidentiella uppgifter om enskilda medlemmar.

Har du fler frågor?

Om det är något du undrar över kan du vända dig till styrelsen.



Nycklar och lås

Till ytterdörren, källar- och vindsdörr är det samma nyckel. Varje lägenhet har tilldelats två stycken nycklar per medlem. Tänk på att vara rädd om lägenhetsnycklarna. Skaffa gärna nyckelbrickor från Stöldskyddsföreningen (www.ssf.nu) Om någon nyckel saknas vid överlåtelse av lägenheten får det göras upp mellan köpare och säljare. Borttappad nyckel till port, vind- och källare ska snarast anmälas till någon i styrelsen.

Värme

Fastigheterna värms med fjärrvärme. Värmeväxlare och reglercentral är placerade i källaren. Den normala genomsnittstemperaturen i lägenheten ska vara 21–22 grader. Tänk på att lufta elementen då och då med luftnyckeln. Kontakta Nabo Fastighetsförvaltning om ni behöver lufta elementen ofta. Kontrollera regelbundet att läckage från elementen inte förekommer. Känn på värmeledningarna vid golvet så att de inte är fuktiga. Målning av elementen sköts av bostadsrättsinnehavaren. Föreningen ansvarar för värmeinstallationen. Förändringar får inte göras utan styrelsens medgivande, t.ex. ta bort element eller byta mot handdukstork m.m.

Vatten och Avlopp

Vatten ingår i månadsavgiften. Kontrollera regelbundet att det inte läcker från kranar och ledningar. Undersök också toalettstolen att den är tät och inte står och läcker. Huvudavstängningskranarna är placerade i källaren. Lär er var dessa är. Vid stopp i avlopp rengör och kontrollera vattenlås. Håll en hink full med vatten hastigt där stoppet är. Hjälp inte det kontakta någon i styrelsen som kontaktar Avloppsteknik AB. Det är inte tillåtet att själv försöka rensa med stålvarer eller andra hjälpmedel. Använd **aldrig** kaustiksoda och liknande medel i avloppet. Det brukar förvärra stoppet. Se bifogad skrivelse från Avloppsteknik Svenska AB och policy flik 8. Bostadsrättsinnehavaren ansvarar för vatteninstallationen i lägenheten.

Förtydligande: Det är lägenhetsinnehavaren som ansvarar för rensning av vattenlås och golvbrunnar och visar det sig att det är bristande eller felaktig skötsel som orsakat problem kommer lägenhetsinnehavaren att få betala Avloppsteknik AB.

Ventilation och Öppna spisar

Ventilationen är av typen självdrag. Den typen av ventilation fungerar bäst på vintern, eftersom varm luft stiger uppåt bättre när det är kallt ute. Köks- och badrumsfläktar får installeras. Tänk på att elfläktar skapar ett undertryck i lägenheten när de används, så rök och matoslukter från grannar kan tränga ner genom ventilationskanalerna. De öppna spisar som inte är godkända ska vara plomberade och kostnaden har föreningen stått för. Bostadsrättsinnehavaren ansvarar för rökkanalen och för eldstaden. Föreningen ser till att sotning, brandskyddskontroll, OVK-besiktning och



rensning av imkanaler genomförs enligt lagstadgat tidsintervall.

Vid tändning av öppna spisen, se separat anvisning flik 5. Ha inte fönstret i köket öppet vid matlagning. Det skapar ett övertryck i köket som gör att spisfläkten inte kan dra ut allt matos. Om det behövs är det bättre att öppna fönstret i ett angränsande rum och ha köksdörren lite på glänt

Låt alltid luftintagen nedanför vissa fönster vara öppna för att få luftomsättning i lägenheterna. De är de enda luftinsläpp som finns i lägenheterna. Under den kallare delen av året vädra lägenheten med förnuft. Då öppet fönster påverkar värmekostnaden ha inte fönster öppna i onödan.

Installationer

Installationer av el, VVS och våtrum ska alltid utföras av fackman med gällande behörigheter och försäkringar. Se policy. flik 7.

Brandvarnare

Bostadsrättsinnehavaren är skyldig att montera brandvarnare i lägenheten.

Energispartips

- Duscha istället för att bada.
- Diska och skölj inte under rinnande vatten.
- Byt packningar i droppande kranar och toalettstolar.
- Släck lyset i tomma rum.
- Stäng av TV, dator och övrig elektronik när de inte används.
- Lämna inte apparater på standby läge, när du inte använder dem.
- Koka med lock, använd gärna vattenkokare.
- Använd plana kokkärl anpassade till plattans storlek.
- Byt till lågenergilampor där det är möjligt.
- Använd köks- och badrumsfläktar endast när de behövs.
- Använd inte varmvatten i onödan.
- Vädra snabbt och effektivt.
- Utnyttja tvätt och diskmaskinens hela kapacitet, vänta tills de är fyllda.



Eldstäderna i vårt funkishus har stora öppningar och förbrukar mängder med redan uppvärmd luft från lägenheten. Väder, vilken våning du bor i och vilken typ av ved du använder, är alla faktorer som påverkar hur eldstaden och eldning fungerar. Här kommer generella råd rörande eldningen i huset.

BRÄNSLE

1. **FIRELOG:** (för den som inte har tillgång till ved) framställt av sågspån/paraffin – brinner ca 2 timmar och är det enklaste alternativet som inte behöver mycket skötsel. Det är enkelt att tända och kan köpas på matvaruaffärer för ca 30 kr.
2. **VED:** Fuktighetsgraden är avgörande för en bra eld. Tänk på att en säck björkved från matvaruaffären kan vara för fuktig för att ge en bra eld. Tyvärr är det också ofta för stora vedkubbar. Leta efter en säck med mindre bitar, alternativt åk ut till en handelsträdgård. Där finns det ofta både mindre tändved, och andra storlekar. I många fall är det bättre att låta den här veden lagras inomhus i några månader innan du använder den.
3. **EJ LÄMPLIGT:** Tidskrifter av glansigt papper innehåller industrimineraler. Impregnerat eller målat trä och spånplattor avger giftig rök och ånga och får inte användas som bränsle.

ELDNING

Eldstäderna i huset är inte avsedda för stora fortlöpande brasor med 5–10 stora vedträn. Mindre brasor över kvällen, där 2–3 vedträn utan avbrott utgör centrum är det bästa, alternativt ”firelog”.

- **FÖRBEREDELSE:** Städa ur gammal aska innan du börjar rulla ihop tidningspapper, ca 3–4 sidor och ställ 2–3 smalare och mindre vedträn på höjden över papperet. Bäst resultat får du om du börjar med de allra minsta vedkubbarna och allra bäst är ett litet ”tändved” som är smala stickor av trä.
- **ÖPPNA SPJÄLLET.**
- **ÖPPNA FÖNSTRET PÅ GLÄNT:** Inför tändningen är det viktigt tillföra extra syre genom att öppna ett fönster ca 20 cm för att skapa initialt drag.
- **TÄND:** Håll ett tidningspapper i handen, som du håller i lätt grepp ovanför veden. Tänd detta och titta noga på hur lågan reagerar. Det är viktigt att det blir ett drag. När du känner att det brinnande papperet nästan flyger iväg upp har du skapat ett fungerande drag. Nu kan du tända det nedre tidningspapperet. Ibland kan du behöva tända ytterligare ett papper fritt i luften ovanför veden för att skapa det nödvändiga draget.
- **STÄNG FÖNSTRET – ÖPPNA VENTILATIONSLUCKAN UNDER FÖNSTRET:** När du tänt är det viktigt att skruva och öppna ventilationsluckan under fönstret samtidigt som du stänger fönstret. Detta för att skapa kontinuerligt tillflöde av förbränningsluft. Om allt är rätt så känner man med fingrarna hur det drar in luft från ventilationsluckan. Det räcker med 1–2 cm öppning av luckan.
- **UNDERHÅLL AV BRASAN:** Den första fasen av eldningen är känsligast då veden kan vara för kall eller fuktig. I början kan du behöva blåsa på veden och tillföra lite mer tidningspapper. När det väl brinner är det viktigt att tillföra ved långsamt, en kubb i taget. Om allt går bra skapas det efterhand en djupare glöd som gör att du enklare får eld på ny tillförd ved. Om du har eldat: stäng **inte** spjället förrän på morgonen dagen efter.



Trivsel och hänsyn

Att tänka på för grannsämjan

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!

Beethovens nia eller tia?

Vill du lyssna på grannens radio och TV? Nej naturligtvis inte – och grannen vill säkert inte lyssna på din radio och TV. Dämpa därför ljudet, framförallt tidigt på morgonen, sent på kvällen och under natten. Tänk också på grannens trivsel om du spelar piano eller andra instrument. Du bör undvika att tappa upp vatten nattetid för grannsämjans skull. Återkommande störningar kan i allvarigare fall vara orsak till att man förverkat sin bostadsrätt. Skyldigheten gäller i lägenheten, men även i gemensamma utrymmen.

Balkong

Visa hänsyn till dina grannar när du vattnar dina balkonglådor och se till att det inte rinner över och ned till grannen. På balkongen kan du vädra kläder eller hänga tvätt, men inte piska eller skaka mattor. Du får inte grilla eller tända marschaller på balkongen p.g.a. grillos, stearindropp och brandfaran. Se till att balkongdörren är ordentligt stängd för att undvika att vatten tränger in vid kraftig nederbörd och/eller snösmältning. Glöm inte att skotta din balkong. Snö kan bli mycket tungt och när den smälter rinner det ner på grannens balkong. För inglasning av balkong krävs tillstånd av föreningen samt bygglov.

Entrén och trapphus

Ur brand- och stödsynpunkt ska dörrar till källare och vind hållas låsta. Blockera inte entrén och trapphus. Det kan försvåra för ambulanspersonal och brandmän om olyckan är framme. Det är även till hinder för dig och städpersonalen. Kontrollera att ytterporten går i lås efter in- och utpassering. Det blir trivsammare om vi alla hjälper till att hålla snyggt i våra trappor, entré, källarutrymmen och gården.

Föreningsengagemang

Skötseln av föreningen är beroende av intresset från medlemmarna. Vår förening består av 26 lägenheter och är en relativt liten förening. Varje persons engagemang är viktigt. Har du frågor om vad föreningsengagemanget innebär eller undrar vad du kan bidra med kontakta någon i styrelsen.

Förråd

Varje lägenhet har antingen ett förråd på vinden eller i källaren. Du får inte förvara dina saker utan särskilt tillstånd av styrelsen utanför ditt eget förråd. Gångarna ska hållas fria från saker och får inte belamras. Undvik att förvara stöldbegärlig egendom på vind eller i källare.



Julgranar

Julgranar får inte lämnas på gården eller utanför entrén när de dansats ut. Varje medlem ansvarar för att forsla bort sin gran till den plats kommunen anvisar.

Portkod

Släpp inte in någon okänd person i fastigheten och lämna inte ut portkoden till någon du inte känner. Om någon okänd frågar efter portkoden, ta då reda på vem i fastigheten denna/denne ska besöka.

Rökning/husdjur

Många får allergiska och astmatiska besvär av tobaksrök och djur. Därför röker vi inte i gemensamma utrymmen och tar inte heller med oss våra husdjur till källare och tvättstugor. Tänk på att om ni röker på framsidan, innergården, balkongen eller genom ett fönster är det viktigt att ni tar hand om fimparna och kontrollerar att de är helt släckta innan de slängs i soporna. Det kan vara bra att titta på marken utanför huset, om ni har haft fest och på så sätt ha möjlighet att städa upp eventuella fimpas från gästerna.

Sophantering

Vi har kärl för avfall utanför porten. Det ska vara väl paketerat hushållsavfall.

I det som är märkt tidningar lägger du tidningar för återvinning. Ditt räknas dags- och veckotidningar, kataloger och övriga trycksaker.

Sorteringskrav: Tidningarna ska läggas lösa i behållaren; utan snören och påsar.

Papper från hemmakontor kan läggas i behållarna men inte kuvert. Kuvert hör hemma i hushållssoporna. Föreningen betalar sophämningsavgift per kilo sopor. För att hålla nere kostnaderna är det bra om du källsorterar och lämnar flaskor burkar m.m. vid kommunens återvinningsstationer. På återvinningscentraler (ÅVCer) kan du lämna grovavfall, elektronik, vitvaror och farligt avfall.

Se: www.atervinningstockholm.se

Mobil miljöstation: Lastbil kör runt i Stockholm under vardagskvällar och tar emot grovavfall. Se: www.stockholmvattenochavfall.se var de stannar.

Tvättstugan

Tvättstuga finns i källaren. Bokning sker på lista i tvättstugan. Den som använder tvättstugan städar efter sig. Kontakta någon i styrelsen om du upptäcker att det är fel på någon maskin.

Utomhus

Vi har en stor och trevlig gård som vi kan använda när vi vill grilla, spela spel och umgås med vänner. Inbjudan kommer i ditt brevfack varje höst och vår till gemensam trädgårdsstädning. Det är även ett bra tillfälle att lära känna grannarna.



Vem ska underhålla bostadsrättslägenheten?

Här följer föreningens tolkning av bostadsrättslagen:
1991:614, kap 7, § 7 och § 12
samt föreningens stadgar

Byggnadsdel	Föreningens ansvar	Bostadsrätts-havarens ansvar	
Elinstallation Matarledning till huvudbrytare i lägenhet Belysningsarmaturer Elinstallation i lägenheten fr.o.m. huvudbrytare	X	X X	
Värmesystem Radiatorer, (element) inkl ventiler och rör Radiatorer, (element) målning Vattenburen handdukstork	X	X X	
Vatten och avlopp Vattenledning som servar flera lägenheter Vattenledning och kranar inne i lägenheten Huvudavloppsledning (stamledning) Avloppsledning innanför lägenhet till stamledning Vattenlås, golvbrunn, rengöring och tillsyn	X X	X X X	
Ventilation och öppna spisar Eldstad och spjäll Rökkanaler Köksfläkt och andra utsugsfläktar Ventilationskanaler	 X	X X X	
Golv Ytskick, dvs. klinker, laminat, parkett, m.m. Elgolvvärme		X X	
Väggar, tak Ytskick, d.v.s. tapeter, färg, kakel, m.m. Tätskikt i våtrum Icke bärande inneväggar		X X X	



Brf Rådjuret 17

FLIK 7

Fönster			
Invändig målning		X	
Utvändig målning	X		
Persienner		X	
Tättningslist		X	
Fönsterbänk		X	
Fönsterglas		X	
Balkong			
Balkongdörr, insida		X	
Balkongdörr, utsida	X		
Spanjolett, handtag, låsanordning		X	
Vädringsstänger		X	
Räcken betongplatta	X		
Ytterdörr			
Dörrblad, utsida	X		
Dörrblad, insida		X	
Sjutillhållarlås		X	
Ringklocka o tryckknapp till den		X	
Toalett och badrum			
Tv ättställ inkl blandare		X	
Toalettstol		X	
Badkar inkl blandare		X	
Dusch inkl blandare, duschkabin		X	
Övrig inredning, skåp m.m.		X	
Övrig utrustning			
Garderob, köksskåp, övrig inredning		X	
Källarförråd insida, hänglås, belysning armatur		X	
Källarförråd utsida	X		
Spis, kyl/frys och övriga vitvaror		X	



Policy för ombyggnad och reparation

Enligt bostadsrättslagen får inte en bostadsrättsinnehavare göra någon väsentlig förändring i lägenheten utan tillstånd av styrelsen. Bostadsrättsinnehavaren är skyldig att hålla lägenheten i gott skick. Med ”gott skick” avses att man ska sköta om underhåll, reparationer och rätta till skador som uppkommer i lägenheten genom förslitning, eget vållande, annans vållande och genom olyckshändelse.

Vid större reparationer/ombyggnader av enskilda lägenheter måste medlemmen, till föreningen i god tid före byggstart, be om skriftligt godkännande av ombyggnaden. Godkännande krävs om ombyggnaden medför ingrepp i föreningens gemensamma egendom (VA-stammar, badrum, el-stigare, ventilation, fasaden, flytta väggar, flytta element, ansluta eldstad eller liknande). Bostadsrättsinnehavaren kan utan särskilt tillstånd måla, tapetsera, kakla väggar, slipa golv, sätta in persienner byta ut vitvaror och köksskåp. Om du är osäker, fråga var gränserna går.

Utgångspunkten är, att varken föreningen eller andra medlemmar ska drabbas av ekonomisk skada eller lidande till följd av enskild medlems handlande, varken nu eller i framtiden. Det vanligaste exemplet på sådan skada är när en enskild medlem utför/låter utföra arbeten som inte görs fackmannamässigt och utan försäkringsskydd. I dessa fall kan medlemmen ställas ekonomiskt ansvarig. Eftersom problemen många gånger uppkommer flera år senare (då medlemmen kanske t o m flyttat) blir det i slutändan ofta föreningen som ställs ekonomiskt ansvarig.

Som boende i Brf Rådjuret 17 är du skyldig att utföra ombyggnaden i nära samråd med styrelsen och inhämta skriftligt godkännande.

Tänk på att i god tid före byggstart (cirka 2 månader) lämna in underlag i form av ritningar, tidsplan, expertutlåtanden, fakta om anlitad entreprenör till styrelsen. Styrelsen skriver ut ett skriftligt och protokollfört godkännande. Under flik 10 bifogas blanketter där du kan se vilka uppgifter som behövs lämna in för att styrelsen ska kunna fatta beslut.

Under ombyggnaden gäller några regler som måste följas. Den som inte respekterar detta kan komma att hållas ekonomiskt ansvarig för eventuellt uppkomna kostnader. De flesta reglerna handlar om sådant som minskar risken att dina grannar störs eller på annat sätt drabbas negativt av din ombyggnad.



I samband med ombyggnads- och renoveringsarbeten gäller följande:

- Arbetena får inte påbörjas före klockan 08:00 och ska vara avslutade klockan 17:30.
- Upplagring av vitvaror, byggmaterial, rivningsmaterial eller annat får inte göras i porten, annat än som tillfällig mellanlagring för den tid godset bärs upp eller ner.
- Porten får bara ställas upp om den är under uppsyn.
- Porten och trapphuset ska skyddas mot nedsmutsning och skador under ombyggnaden. Om trapphuset lämnas smutsigt och dammigt som följd av medlems ombyggnadsprojekt kommer styrelsen att anlita städfirma på ansvarig medlems bekostnad. Samma sak gäller för målnings- eller andra skador i trapphuset. Den som ansvarar för att skadan uppkommit ska betala för reparationen. Detsamma gäller för hissen. Reparation av panelskador står du själv för.
(Tips: klä in hissen med skyddande material).
- Var noggrann med vilka hantverkare du anlitar och se till att de respekterar föreningens regler.
- Det är du som ansvarar gentemot föreningen för hantverkares ev. felaktigheter.

Styrelsen för Brf Rådjuret 17



Regler för ombyggnad och renovering av lägenheter

FLIK 8

I samband med ombyggnad och renovering av lägenheter i bostadsrättsföreningen ska föreningens stadgar respekteras.

Det innebär det följande:

Inför ombyggnad och väsentlig reparation av lägenhet ska bostadsrättshavaren ta kontakt med en av föreningen utsedd kvalitetskonsult – som betalas av bostadsrättshavaren – och med denne gå igenom planerade arbeten och de villkor som gäller.

Vid ändringar av bärande konstruktioner och installationer för vatten, värme, stadsgas och ventilation ska ändringarnas konsekvenser för hela fastigheten utredas och redovisas till konsult och BRF:s styrelse. När/om konsulten anser att omfattningen av ombyggnaden/renoveringen är acceptabel meddelar denne styrelsen. Styrelsen beslutar om godkännande av ombyggnation och meddelar bostadsrättshavaren.

Beslutet baseras på konsultens bedömning av uppvisade ritningar, byggbeskrivning och tidplan. Vidare ska även nödvändiga myndighetstillstånd anskaffas och uppvisas.

Dessförinnan får inga arbeten igångsättas.

Innan renovering påbörjas som berör kök, badrum eller wc ska medlemmen deponera 30 000 kr till föreningen. Betalas till bankgiro 691–8973 eller kontonr. 6144–464 370 868. Kom ihåg att uppgi ärende med angivande av lägenhetsnummer eller namn. Detta som säkerhet för kostnader som kan uppstå inom föreningens gemensamma anläggning. Om inga sådana kostnader uppstår återbetalas beloppet efter att medlemmen inlämnat föreskrivna handlingar och renoveringen är avslutad samt att konsulten godkänt arbetet.

Konsulten ska även kontaktas vid eventuella oförutsedda händelser som påverkar ombyggnationen. Efter slutfört arbete ska konsulten ge sitt godkännande av utfört arbete.

Bostadsrättshavaren är ansvarig för hela processen och ska vara tillgänglig för styrelsen under hela byggtiden.

Styrelsen tar inte på sig något ansvar för eventuellt uppkomna skador eller problem som kan härledas till utförda arbeten, ansvaret ligger helt på bostadsrättshavaren. Även för senare reparationer på grund av uppkomna fuktskador, sprickbildningar, etc. som kan härledas till ombyggnationen svarar bostadsrättshavaren.

Bostadsrättshavare och entreprenör ska skriftligt försäkra att de kommer att följa de uppsatta villkoren, vilka är följande:

- Samtliga arbeten ska utföras enligt Boverkets byggregler och Stadsbyggnadskontorets beslut.
- Vid ombyggnation av våtrum ska förutom ritningar, uppgifter om entreprenör, certifikat och kontrolldokument samt intyg om garanti lämnas till styrelsen i läsbart pappers- och PDF-format. Detta gäller även ingrepp i bärande konstruktioner. Dessa dokument sparas för eventuella framtida skador. Underlåtenhet att meddela uppgifterna kan innebära skadeanspråk även efter försäljning.



Regler för ombyggnad och renovering av lägenheter

FLIK 8

-
- Innehavare av angränsande lägenheter ska kontaktas och i god tid informeras om planerad ombyggnation. Angränsande lägenheter, hiss samt trapphus ska före byggstart även besiktigas av en av styrelsen godkänd besiktningsman, bekostad av den byggande bostadsrättsinnehavaren. Uppkomna skador samt nedsmutsning som orsakats av renoveringen ifråga ska åtgärdas och bekostas av bostadsrättsinnehavaren som utfört arbetet.
 - Samtliga berörda gemensamma utrymmen (entréer, trapphus, hissar och källare) skyddas mot fysisk skada. Om sådan ändå uppkommer svarar bostadsrättshavaren för kostnader för återställande till ursprungligt skick.
 - Anordningar (dammsluss, golvtäckning m.m.) installeras för att skydda gemensamma utrymmen och närliggande lägenheter mot nedsmutsning av damm eller andra ämnen. Eventuellt nedsmutsade områden ska rengöras snarast möjligt, helst samma dag och senast två dagar efter nedsmutsning.
 - Byggsopor eller avfall från byggnadsarbetet får under inga omständigheter ställas eller förvaras i trapphus, källargång, källare, innergård eller i något annat gemensamt utrymme i huset. Om byggsoporna placeras temporärt utanför entrén på Grev Turegatan för upphämtning ska dessa tydligt märkas upp med namn och datum för avhämtning.
 - Arbeten som medför för grannarna störande ljud får endast utföras på vardagar mellan klockan 09:00 och 17:00.
 - Renoveringen ska även dokumenteras med bilder. Dokumentation och tagna bilder lämnas till styrelsen i läsbart pappers- och PDF-format för arkivering.
 - Bostadsrättsinnehavaren är ansvarig för att beakta säkerhetsaspekter vid ombyggnationen. Det gäller exempelvis att se till att entrédörrar inte står uppställda och obevakade.
 - Vid eventuella tveksamheter ska styrelsen omedelbart kontaktas.

OBS. Sida nummer tre, se nedan, märkt intyg ska skrivas under både av anlitad entreprenör och bostadsrättshavaren och lämnas in till styrelsen.

Styrelsen för BRF Rådjuret 17



Regler för ombyggnad och renovering av lägenheter

FLIK 8

Intyg

Undertecknad intygar att jag har tagit del av de regler för ombyggnad och renovering som gäller för brf Rådjuret 17.

Stockholm den

Bostadsrättshavare/Namnteckning
Namnförtydligande

Ansvarig entreprenör	Organisationsnummer
Gata/Box	Postnummer och ort
Telefon	E-postadress

☐

Godkänd för F-skatt

Namnteckning/entreprenör
Namnförtydligande

Blanketten lämnas till styrelsen!

INFORMATION RÖRANDE AVLOPP

För att minska risken för framtida problem eller stopp i avlopp rekommenderas nedanstående enkla åtgärder:

- Spola **enbart** ned produkter som lämnar kroppen samt toalettpapper och vatten.
- Använd **aldrig** propplösare, kaustiksoda eller liknande produkter för att rensa avlopp.

Risk för stopp föreligger när det spolas ner mjuka produkter som hushållspapper, servetter, trosskydd, bindor eller tamponger samt om man placerar en wc-freschör på insidan av toalettskålen.

För att förbättra avrinningen är det bostadsrättsinnehavarens skyldighet att vid behov rengöra vattenlås under diskbänk, handfat samt i golvbrunn.

Vi rekommenderar att stekpannor, wokar och liknande kärl efter användande torkas ur med hushållspapper innan de sköljs och diskas.

Med vänlig hälsning

Avloppsteknik Svenska AB



Ansökan om andrahandsuthyrning

Lägenhetsinnehavaren ansöker härmed om tillstånd att hyra ut lägenheten till den föreslagna hyresgästen.

Lägenhetsinnehavare	Namn	Personnummer
	Namn	Personnummer
	Lägenhet nr	Plan
Föreslagen hyresgäst	Namn	Personnummer
	Nuvarande adress	Telefon
		Antal personer
Skäl till uthyrningen		
Uthyrningstiden	Fr o m	T o m
Lägenhetsinnehavarens adress under uthyrningstiden		Telefon
Kontaktperson i Sverige (Endast vid utomlandsvistelse)	Namn	Telefon
	Adress	

Lägenhetsinnehavaren ansvarar för att hyresgästen informeras om de ordningsregler som gäller för fastigheten.

Lägenhetsinnehavaren ska tillse att andrahandshyresgästen avstår från besittningsrätten.

Lägenhetsinnehavaren ansvarar för att det finns en för lägenheten gällande hemförsäkring inklusive bostadsrättstillägg under uthyrningsperioden samt att det är lägenhetsinnehavaren som svarar för samtliga förpliktelser under andrahandsuthyrningen mot föreningen.

Godkännes

Stockholm / 20

Styrelsen för Brf Rådjuret 17

Underskrift

Underskrift



Kom-ihåg-lista vid avflyttning

Vi vet att det är mycket att tänka på inför en flytt. Därför har vi gjort en sammanställning på de vanligaste detaljerna.

Gör anmälan om flyttning till Skatteverket

Du anmäler ny adress till Skatteverket, enklast och snabbast i e-tjänsten Flyttanmälan.

Du behöver t.ex. Mobilt BankID för detta.

Saknar du e-legitimation kan du göra flyttanmälan på pappersblankett. Blanketten fyller du enkelt i på Skatteverket hemsida.

Eftersändning av post

Vill du eftersända din post från din gamla adress, beställer du det hos svensk adressändring mot en kostnad.

Du måste själv meddela: Anhöriga och vänner, arbetsgivare, tidningar, telefon och TV, bank, försäkringsbolag, bokklubbar eller liknande.

Meddela din teleoperatör i god tid före flytten och din eventuella internetleverantör.

Tillsammans med köparen bör du noggrant gå igenom lägenheten. Fel eller brister kan bara regleras mellan säljaren och köparen. Mäklare eller bostadsrättsföreningen har inte ansvar för slitage eller förstörelse. Köparen måste ansöka om medlemskap i föreningen.

Informera köparen om var förråd, cykelrum och tvättstuga finns.

Se till att köparen får *alla* lägenhetsnycklar.

Kom ihåg att överlämna den här pärmen till köparen.



STADGAR

för Bostadsrättsföreningen Rådjuret 17 Org.nr. 716443-9114

Firma och ändamål

- § 1** Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Rådjuret 17.
- § 2** Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler till nyttjande utan begränsning i tiden. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. En upplåtelse med bostadsrätt får endast avse hus eller del av hus. En upplåtelse får dock omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till nyttjandet av huset eller del av huset. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Medlemskap

- § 3** Fråga om att anta en medlem avgörs av styrelsen om annat inte följer av 2 kap 10 § bostadsrättslagen. Ansökan om inträde i föreningen ska göras skriftligen.
- § 4** Medlem får inte uteslutas eller utträda ur föreningen så länge han innehar bostadsrätt. Anmälan om utträde ur föreningen ska göras skriftligen.

Insats och avgifter

- § 5** För bostadsrätten utgående insats och årsavgift fastställs av styrelsen. Ändring av insats ska dock alltid beslutas av föreningsstämma.

För bostadsrätt ska erläggas årsavgift till bestridande av föreningens kostnader för den löpande verksamheten. Årsavgift fördelas efter bostadsrätternas insatser. Årsavgift ska betalas senast sista vardagen före varje kalendermånads början eller på annan tid som styrelsen bestämmer.

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

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse kan tas ut efter beslut av styrelsen.

Överlåtelseavgift får maximalt uppgå till 2,5 % av det basbelopp enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring som gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap.

Pantsättningsavgift får maximalt uppgå 1,0 % av det basbelopp som enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring som gäller vid tidpunkten för underrättelse om pantsättning.



STADGAR

Avgift för andrahandsupplåtelse får tas ut efter beslut av styrelsen. Avgiften får årligen uppgå till högst 10 % av gällande prisbasbelopp. Om en lägenhet upplåts under del av ett år, beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten. Upplåtelse under del av kalendermånad räknas som hel månad. Avgiften betalas av 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 på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker samt även ersättning för påminnelseavgift enligt lagen om ersättning, inkassokostnader m.m.

Upplåtelse och övergång av bostadsrätt

- § 6** Bostadsrätt upplåtes skriftligen och undertecknas av parterna och får endast upplåtas åt medlem i föreningen. Upplåtelsehandlingen ska ange parternas namn, den lägenhet upplåtelsen avser, ändamålet med upplåtelsen samt de belopp som ska betalas som insats och årsavgift. Om upplåtelseavgift ska uttas ska även den anges.
- § 7** Ett avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp ska upprättas skriftligen och skrivas under av säljaren och köparen. Köpehandlingen ska innehålla uppgifter om den lägenhet som överlåtelsen avser samt om ett pris. Motsvarande ska gälla vid byte eller gåva. Om säljaren och köparen vid sidan av köpehandlingen har kommit överens om ett annat pris än det som anges i köpehandlingen, är den överenskommelsen ogiltig. Mellan säljaren och köparen gäller istället det pris som anges i köpehandlingen. Priset får dock jämkas, om det är oskäligt att det ska vara bindande. En överlåtelse som inte uppfyller dessa föreskrifter är ogiltig. Kopia på överlåtelseavtalet ska tillställas styrelsen.
- § 8** När en bostadsrätt har överlåtits från en bostadsrättshavare till ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten endast om han är eller antas till medlem i bostadsrättsföreningen.

En juridisk person får dock 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 och då hade panträtt i bostadsrätten. Tre år efter förvärvet får föreningen uppmana den juridiska personen att inom sex månader från uppmaningen visa att någon som inte får vägras inträde i föreningen har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs, får bostadsrätten tvångsförsälgas enligt 8 kap bostadsrättslagen för den juridiska personens räkning.

Ett dödsbo efter en avliden bostadsrättshavare får utöva bostadsrätten trots att dödsboet inte är medlem i föreningen. Tre år efter dödsfallet får föreningen dock uppmana dödsboet att inom sex månader från uppmaningen visa att bostadsrätten har ingått i bodelning eller arvskifte med anledning av bostadsrättshavarens död eller att



STADGAR

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 för dödsboets räkning.

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

Rätt till medlemskap vid övergång

- § 9** 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 överlåtelse är ogiltig, om den som en bostadsrätt övergått till vägras medlemskap i bostadsrättsföreningen. Detta gäller inte vid exekutiv försäljning eller vid tvångsförsäljning enligt 8 kap bostadsrättslagen. Om förvärvaren i ett sådant fall inte antagits till medlem, ska föreningen lösa bostadsrätten mot skälig ersättning, utom i fall då en juridisk person enligt 8 § ovan får utöva bostadsrätten utan att vara medlem.

En juridisk person, som har förvärvat bostadsrätt till en bostadslägenhet, får vägras i inträde i föreningen.

Om en bostadsrätt har övergått till bostadsrättshavarens make får maken vägras inträde i föreningen endast om maken inte uppfyller föreningens villkor 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 fjärde styckena tillämpning endast om bostadsrätten efter förvärvet innehås av makar eller, om bostadsrätten avser bostadslägenhet, av sådana sambor på vilka lagen (1987:232) om sambors gemensamma hem eller lagen (1987:813) om homosexuella sambor ska tillämpas.

- § 10** Om en bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv och förvärvaren inte antagits till medlem, får föreningen uppmana innehavaren att inom sex månader från uppmaningen visa att någon som inte får vägras inträde i föreningen förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Iakttas inte tid som angetts i uppmaningen, får bostadsrätten tvångsförsäljas enligt 8 kap bostadsrättslagen för förvärvarens räkning.

Avsägelse av bostadsrätt

- § 11** 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 anges i denna.



STADGAR

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

§ 12 Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla lägenhetens inre med tillhörande övriga utrymmen i gott skick. Detta gäller även mark/uteplats om sådan ingår i upplåtelsen. Bostadsrättshavaren är också skyldig att följa de anvisningar styrelsen meddelat rörande den allmänna utformningen av marken.

Bostadsrättshavaren svarar sålunda för lägenhetens:

- väggar, golv och tak samt underliggande fuktisolerande skikt
- inredning och utrustning, inklusive svagströmsanläggningar, ledningar och övriga installationer för vatten, avlopp, värme, gas, ventilation och el till de delar dessa befinner sig inne i lägenheten och inte är stamledningar; ifråga om vattenburna radiatorer svarar bostadsrättshavaren dock endast för målning
- golvbrunnar, eldstäder samt rökgångar i anslutning därtill, inner- och ytterdörrar samt glas och bågar i fönster.

Föreningen svarar sålunda för:

- radiatorer och stamledningar för vatten, avlopp, värme, gas, ventilation och el; ifråga om stamledning för el svarar föreningen fram till lägenhetens säkringstavla
- målning av yttersidorna av fönster och ytterdörrar samt i förekommande fall kittning
- reparation i anledning av brand- eller vattenledningsskada i lägenheten, dock inte om skadan uppkommit genom bostadsrättshavarens eget vållande eller genom vårdvårdslöshet eller försummelse av någon som tillhör hans hushåll eller gästar honom eller av annan som han inrymt i lägenheten eller som utför arbete där för hans 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 bort iakta.

Är bostadsrättslägenheten försedd med balkong, terrass, mark/uteplats eller med egen ingång, åligger det bostadsrättshavaren att svara för renhållning och snöskottning.

Om ohyra förekommer i lägenheten skall motsvarande ansvarsfördelning gälla som vid brand- eller vattenledningsskada.

Föreningen får åta sig att utföra sådan underhållsåtgärd som enligt vad ovan sagts bostadsrättshavaren ska svara för. Beslut härom ska fattas på föreningsstämma och får endast avse åtgärder som företas i samband med omfattande underhåll eller ombyggnad av föreningens hus, som berör bostadsrättshavarens lägenhet.



STADGAR

§ 13 Det åligger bostadsrättshavaren att teckna och vidmakthålla hemförsäkring och s.k. tilläggsförsäkring.

§ 14 Bostadsrättshavaren får inte göra någon väsentlig förändring i lägenheten utan tillstånd av styrelsen.

§ 15 Bostadsrättshavaren är skyldig att när han använder lägenheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom eller utanför huset. Han ska rätta sig efter de särskilda regler som föreningen i överensstämmelse med ortens sed meddelar.

Bostadsrättshavaren ska hålla noggrann tillsyn över att detta också iakttas av den som hör till hans hushåll eller gästar honom eller av någon annan som han inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans räkning.

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

§ 16 Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att få komma in i lägenheten för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för.

När bostadsrätten ska tvångsförsälgas enligt 8 kap bostadsrättslagen är bostadsrättshavaren skyldig att låta lägenheten visas på lämplig tid.

§ 17 En bostadsrättshavare får upplåta hela sin lägenhet i andra hand om styrelsen ger sitt samtycke.

Om styrelsen inte lämnar sitt samtycke till bostadsrättshavare som under viss tid inte har tillfälle att använda sin lägenhet får denne upplåta lägenheten i andra hand om hyresnämnden lämnar tillstånd till upplåtelsen. Sådant tillstånd ska lämnas om bostadsrättshavaren har beaktansvärda skäl för upplåtelsen och föreningen inte har befogad anledning att vägra samtycke. Tillstånd kan begränsas till en viss tid och förenas med villkor.

Samtycke behövs dock inte:

1. om en bostadsrätt har förvärvats vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning enligt 8 kap bostadsrättslagen 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 ett landsting.

Styrelsen ska genast underrättas om en upplåtelse enligt tredje stycket.



STADGAR

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

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

Förverkandeanledningar

§ 20 Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts är förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning:

1. om bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats eller upplåtelseavgift utöver två veckor från det att föreningen efter förfallodagen anmanat honom att fullgöra sin betalningsskyldighet eller om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift utöver två vardagar efter förfallodagen
2. om bostadsrättshavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand
3. om lägenheten används i strid med 18 och 19 §§
4. 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 ohyra sprids i huset
5. om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren eller den som lägenheten upplåtits till i andra hand åsidosätter något av vad som enligt 15 § ska iakttas vid lägenhetens begagnande eller brister i den tillsyn som enligt samma paragraf åligger en bostadsrättshavare
6. om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt 16 § och han inte kan visa en giltig ursäkt för detta
7. om bostadsrättshavaren inte fullgör skyldighet som går utöver det han ska göra enligt bostadsrättslagen och det måste anses vara synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs
samt
8. 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.



STADGAR

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

Uppsägning på grund av förhållande som avses i första stycken pp 2,3 eller 5–7 får ske endast om bostadsrättshavaren låter bli att efter tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål.

Ifråga om en bostadslägenhet får uppsägning på grund av förhållande som avses i första stycket p 2 inte heller ske om bostadsrättshavaren efter tillsägelse utan dröjsmål ansöker om tillstånd till upplåtelsen och får ansökan beviljad.

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

Räkenskapsår

§ 21 Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari – 31 december.

Styrelse

§ 22 Styrelsen ska ha sitt säte i Stockholm.

§ 23 Styrelsen består av minst tre och högst fem ledamöter samt minst en och högst tre suppleanter, vilka samtidigt väljs av föreningen på ordinarie till nästa ordinarie stämma hållits. Ledamöter kan utses på ett eller två år.

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

§ 24 Styrelsen konstituerar sig själv. Styrelsen är beslutsför när antalet närvarande ledamöter vid sammanträdet överstiger hälften av samtliga styrelseledamöter. Som styrelsens beslut gäller den mening om vilken mer än hälften av de närvarande röstat eller vid lika röstetal den mening som biträds av ordföranden. Då för beslutsförhet minst antalet ledamöter är närvarande fordras enighet om besluten.

§ 25 Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.

§ 26 Styrelsen får förvalta föreningens egendom genom en av styrelsen utsedd förvaltare, vilken själv inte behöver vara medlem i föreningen. Förvaltaren ska inte vara ordförande i styrelsen.



STADGAR

§ 27 Utan föreningsstämmans bemyndigande får styrelsen eller firmatecknare inte avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt. Styrelsen får dock inteckna och belåna sådan egendom eller tomträtt.

§ 28 Det åligger styrelsen:

att avge redovisning över förvaltningen av föreningens angelägenheter genom att avlämna årsredovisning som ska 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 fastighet samt inventera övriga tillgångar och i förvaltningsberättelsen redovisa vid besiktningen och inventeringen gjorda iakttagelser av särskild betydelse

att minst åtta veckor före den föreningsstämma, på vilken årsredovisningen och revisorernas berättelse ska framläggas, till revisorerna lämna årsredovisningen för det förflutna räkenskapsåret samt

att senast två veckor innan ordinarie föreningsstämma hålla årsredovisningen och revisionsberättelsen tillgängliga för föreningens medlemmar.

Medlems- och lägenhetsförteckning

§ 29 Styrelsen ska föra förteckning över bostadsrättsföreningens medlemmar (medlemsförteckning) samt förteckning över de lägenheter som är upplåtna med bostadsrätt (lägenhetsförteckning).

Revisorer

§ 30 Minst en och högst två revisorer samt minst en och högst två suppleanter väljs av ordinarie föreningsstämma till nästa ordinarie stämma hållits.

Det åligger revisorn:

att verkställa revision av föreningens räkenskaper och förvaltning samt

att senast fyra veckor före ordinarie föreningsstämma framlägga revisionsberättelse.

Föreningsstämma

§ 31 Ordinarie föreningsstämma ska hållas en gång om året före juni månads utgång.

Extra stämma ska hållas då styrelsen finner skäl till det. Extra stämma ska även hållas när revisor eller minst en tiondel av samtliga röstberättigade skriftligen begär det hos styrelsen med angivande av ärende som önskas behandlas på stämman.



STADGAR

Kallelse till föreningsstämma och andra meddelande till föreningens medlemmar ska tillställas medlemmarna genom utdelning, via e-post eller genom brev med posten.

Kallelse till stämma ska tydligt ange de ärenden som ska förekomma på stämman. Medlem, som inte bor i huset, ska skriftligen kallas under uppgiven eller annan för styrelsen känd adress.

Kallelse till ordinarie stämma får utfärdas tidigast sex veckor före stämma och ska utfärdas senast fyra veckor före stämman.

Kallelse till extra stämma får utfärdas sex veckor före stämma och ska utfärdas senast två veckor före stämman.

Om stämman ska behandla stadgeändring ska det fullständiga stadgeförslaget hållas tillgängligt för medlemmarna i samband med att kallelsen skickas ut.

§ 32 Medlem som önskar få ett ärende behandlat vid stämma ska skriftligen framställa sin begäran hos styrelsen i så god tid att ärendet kan tas upp i kallelsen till stämman.

§ 33 På ordinarie föreningsstämma ska förekomma:

1. Stämmans öppnande.
2. Godkännande av dagordningen.
3. Val av stämмоordförande.
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare.
5. Val av två justeringsmän tillika rösträknare.
6. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst.
7. Upprättande och godkännande av röstlängd.
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning.
9. Föredragning av revisorns berättelse.
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
11. Beslut om resultatdisposition.
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
13. Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår.
14. Val av styrelseledamöter och suppleant/er.
15. Val av revisor/er och revisorssuppleant/er eller revisionsbolag.
16. Ärenden som styrelsen upptagit i kallelsen för beslut eller som medlem anmält enligt 32 §.
17. Stämmans avslutande.



STADGAR

På extra föreningsstämma ska utöver punkterna 1–7 ovan endast förekomma de ärenden för vilka stämman blivit utlyst och vilka angetts i kallelsen till stämman.

§ 34 Senast tre veckor efter stämman ska det justerade protokollet hållas tillgängligt hos föreningen för medlemmarna.

§ 35 Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar bostadsrätt gemensamt har de tillsammans endast en röst. Om medlem äger fler lägenheter har medlemmen 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 ska vara

- medlem i föreningen
- medlemmens make
- registrerad partner
- sambo
- syskon
- förälder eller barn.

Ingen får på grund av fullmakt rösta för mer än en (1) annan röstberättigad.

En medlem kan vid föreningsstämma medföra högst ett biträde som antingen ska vara medlem i föreningen, medlemmens make, registrerad partner, sambo, förälder, syskon eller barn.

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 § p 1, p 3–4 och 23 § i bostadsrättslagen (1991:614).

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

Fonder

§ 36 Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll, s k yttre fond, ska göras årligen med ett belopp motsvarande minst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde.

Det överskott som kan uppstå i föreningens verksamhet ska balanseras i ny räkning.



STADGAR

Vinst

- § 37 Om föreningsstämman beslutar att uppkommen vinst ska delas ut ska vinsten fördelas mellan medlemmarna i förhållande till lägenheternas insatser.

Upplösning och likvidation

- § 38 Om föreningen upplöses ska behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas insatser.

Övrigt

- § 39 Utöver dessa stadgar gäller för föreningens verksamhet vad som stadgas i bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och övrig tillämplig lagstiftning.