Föreningens Firma och säte

§ 1

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Västerled I
Styrelesen har sitt säte i Sandviken.

Org. nummer 769608-5880

Ändamål och verksamhet

§ 2

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

Medlemsskap

§ 3

Frågan om att anta en ny medlem avgörs av styrelsen. Styrelsen har skyldighet att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen, avgöra frågan om medlemskap.

§ 4

Medlemskap i föreningen kan beviljas en fysisk person som erhåller bostadrätt av föreningen eller som övertar bostadsrätt i föreningens hus.

NYOT

Insats och avgifter

§ 5

Insats, årsavgift och i förekommande fall upplåtelsesavgift fastställs av styrelsen. Ändring av insats skall dock alltid beslutas av föreningsstämman. Årsavgiften skall betalas senast sista vardagen före varje kalendermånads början om inte styrelsen beslutat annat.
Föreningens löpande kostnader och utgifter samt avsättning till fonder skall finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgiften fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas insatser. I årsavgiften ingående konsumptionsavgifter kan beräknas efter förbrukning eller ytenhet.
Om inte årsavgiften betalas i rätt tid enligt första stycket utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess betalning sker.
Upplåtelsesavgift, överlåtelsesavgift och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelsesavgiften får uppgå till högst 2,5% och pantsättningsavgiften till högst 1% av det basbelopp som gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap respektive tidpunkten för underrättelse om pantsättning.
Överlåtaren av bostadrätten svarar tillsammans med förvärvaren för att överlåtelseavgiften betalas.
Pantsättningsavgiften betalas av pantsättaren.

Överlåtelse av bostadsrätt

§ 6

Bostadsrättshavaren får fritt överlåta sin bostadsrätt.
En bostadsrättshavare som överlåtit sin bostadsrätt till en annan medlem skall till bostadsrättsföreninegen inlämna skriftlig anmälan om överlåtelse, ange överlåtelsesdag samt uppge till vem överlåtelsen skett.
Förvärvare av bostadsrätt skall skriftligen ansöka om medlemskap i bostadsrättsföreningen. I ansökan skall anges personnummer och nuvarande adress. Styrkt kopi av förvärvshandlingen skall alltid bifogas anmälan/ansökan.

Överlåtelse.

§ 7

Ett avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp skall upprättas skriftligen och undertecknas av säljaren och köparen. I avtalet skall anges den lägenhet som överlåtelsen avser samt priset. Motsvarande skall gälla vid byte eller gåva.

Tillträde

§ 8

När en lägenhet överlåts till en ny innehavare, får denna utöva bostadsrätten och tillträda lägenheten endast om han har antagits till medlem i föreningen.
Ett dödsbo efter en avliden bostadsrättsinnehavare får utöva bostadsrätten trots att dödsboet inte är medlem av föreningen. Efter tre år från dödsfallet får föreningen dock uppmoda dödsboet att inom sex månader från denna uppmaning visa att bostadsrätten ingått i bodelningen eller arvskifte 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 uppmaningen inte överhålls, får bostadsrätten säljas på offentlig auktion för dödsboets räkning.

Rätt till medlemskap vid övergång av bostadsrätt.

§ 9

Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras medlemskap i föreningen om föreningen skäligen bör godta förvärvaren som bostadsrättshavare.

§ 10

Om en bostadsrätt övergått från en bostadsrättshavare till en annan, genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv och förvärvaren inte antagits till medlem, måste förvärvaren visa att någon som inte vägrats inträde i föreningen förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Detta skall ske inom sex månader från det att han fick uppmaningen. Iakttas inte detta, får bostadsrätten tvångsförsäljas för förvärvarens räkning.

§ 11

En överlåtelse är ogiltig, om den som bostadrätten överlåtits till, vägras medlemskap i bostadrättsföreningen. Detta gäller inte vid exekutiv försäljning eller vid tvångsförsäljning enligt 8. kap. Bostadsrättslagen. Har i sådant fall förvärvaren inte antagits som medlem, skal föreningen lösa bostadsrätten mot skälig ersättning.

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter.

§ 12

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenhetens inre med tillhörande övriga utrymmen i gott skick. Föreningen svarar för husets skick i övrigt.
Bostadsrättshavaren svarar sålunda för lägenhetens

allabrf.se

väggar, golv och tak samt underliggande fuktisolerande skikt -inredning och utrustning- så som 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, svagströmsledningar. I fråga om vattenfyllda radiatorer och stamledningar svarar bostadsrättshavaren dock endast för målning. I fråga om stamledningar för el svarar bostadsrättshavaren endast fr.o.m. lägenhetens undercentral (proppskåp).
- golvbrunnar, eldstäder, rökgångar, inner- och ytterdörrar samt glas och bågar i inner och ytterfönster.
Bostadsrättshavaren svarar dock inte för målning av yttersidorna av ytterdörrar och ytterfönster.
Bostadsrättshavaren svarar för reparation i anledning av brand eller vattenledningsskada i lägenheten endast om skadan har uppkommit genom bostadsrättshavarens eget vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som tillhör hans hushåll, gästar honom, av annan som han insynt i lägenheten eller som utför arbete där för hans räkning.
I fråga om brandskada som bostadsrättshavaren inte själv vållat, gäller vad som nu sagts endast om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och det tillsyn som han borde ha iakttagit.
Om olyra förekommer i lägenheten skall motsvarande ansvarsfördelning gälla som vid brand eller vattenledningsskada.
Är bostadsrättslägenheten försedd med balkong, terrass, uteplats eller med egen ingång, skall bostadsrättshavaren svara för renhållning och snöskottning.
Bostadsrättshavaren svarar för åtgärder i lägenheten som vidtagits av tidigare bostadsrättshavare så som reparationer, underhåll, installationer m.m.

§ 13
Bostadsrättshavaren får inte göra någon väsentlig ändring i lägenheten utan tillstånd av styrelsen.
En förändring får aldrig innebära bestående olägenhet för föreningen eller annan medlem. Underhålls- och reparationsåtgärder skall utföras på ett fackmannamässigt sätt.
Som väsentlig förändring räknas bl.a. alltid förändring som kräver bygglov eller innebär ändring av ledning för vatten, avlopp eller värme.
Bostadsrättshavaren svarar för att erforderliga myndighetstillstånd erhållits.

§ 14
Bostadsrättshavaren är skyldig att när han använder lägenheten och andra delar av huset, följa allt som krävs för att bevara sundhet, ordning och reda inom huset. Han skall rätta sig efter särskilda regler som föreningen meddelar i överensstämmelse med ortens sed. Bostadsrättshavaren har ansvaret för att reglerna även följs av den som hör till hans hushåll, gästar honom, av annan som nu har i lägenheten
huset.
eller som där utför arbete för hans räkning.
Föremål som enligt vad bostadsrättshavaren vet, har eller kan misstänkas innehålla olyra får inte tas in i lägenheten.

§ 15
Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för. Skriftligt meddelande om detta skall läggas i lägenhetens brevinkast eller anslås i trappuppgången.

Bostadsrättshavaren är skyldig att tåla sådana inskränkningar i nyttjanderätten som föranleds av nödvändiga åtgärder för att utrota olyra i huset, även om hans lägenhet inte besväras av olyra.
Om bostadsrättshavaren inte lämnar föreningen tillträde till lägenheten, när föreningen har rätt till det, kan föreningen ansöka om handräckning.

§ 16
En bostadsrättshavare får upplåta hela sin lägenhet i andra hand endast om styrelsen ger sitt samtycke.

§ 17
Bostadsrättshavaren får inte inrymma utomstående personer i lägenheten, om det kan medföra men för föreningen eller någon annan medlem i föreningen.

§ 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
Om bostadsrättshavaren inte i rätt tid betalar insats eller upplåtelseavgift som skall betalas innan lägenheten får tillträdas, och sker inte heller rättelse inom en månad från uppmaning får föreningen häva upplåtelseavtalet. Detta gäller inte om lägenheten tillträtts med styrelsens medgivande.

Om avtalet hävs har föreningen rätt till skadestånd.

§ 20
Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts, är med de begränsningar som följer nedan förverkad och föreningen kan säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning.

1. Om bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats eller upplåtelseavgift utöver två veckor från det att föreningen efter förfallodagen bett honom att betala sin årsavgift eller om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift utöver två vardagar från ny förfallodag.
2. om bostadsrättshavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand.
3. om lägenheten används i strid med § 17 eller § 18.
4. om bostadsrättshavaren eller den, som lägenheten upplåtits till i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att det finns olyra i lägenheten eller om bostadsrättshavaren inte utan skäligt dröjsmål, underrättat styrelsen om att det finns olyra i lägenheten, bidrar till att olyra sprids i
5. om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren eller den, som lägenheten upplåtits till i andra hand, åsidosätter något av vad som skall iakttas enligt § 13 vid lägenhetens användande, eller brister i den tillsyn som enligt samma paragraf åligger en bostadsrättshavare.
6. om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt § 15 och han inte kan visa giltig ursäkt för detta.
7. om bostadsrättshavaren inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs.

allabrf.se

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

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

§ 21

Uppsägning som avses i § 20 första stycket, 2, 3 eller 5-7 får ske endast om bostadsrättshavaren låter bli att efter tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål. I fråga om en bostadslägenhet får uppsägning på grund av förhållanden som avses i § 20 första stycket 2 inte heller ske om bostadsrättshavaren efter tillsägelse utan dröjsmål ansöker om tillstånd till upplåtelsen och får ansökan beviljad.

§ 22

Är nyttjanderätten förverkad på grund av förhållanden som avses i § 20 första stycket 1-3 eller 5-7, men rättelse sker innan föreningen gjort bruk av sin rätt till uppsägning, kan bostadsrättshavaren inte därefter skiljas från lägenheten på den grunden. Det samma gäller om föreningen
- inte har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning inom tre månader från den dag föreningen fick reda på förhållanden som avses i § 20 första stycket 4 eller 7.
- inte inom två månader från den dag föreningen fick reda på förhållanden som avses i § 20 första stycket sagt till bostadsrättshavaren att vidta rättelse.

§ 23

En bostadsrättshavare kan skiljas från lägenheten på grund av förhållanden som avses i § 20 första stycket 8, endast om föreningen har sagt upp bostadrättshavaren till avflyttning inom två månader från det att föreningen fick reda på förhållandet.

Om den brottsliga verksamheten har lett till åtal eller en förundersökning har inletts inom samma tid har föreningen dock kvar sin rätt till uppsägning. Rätten kvarstår två månader från det att domen i brottsmålet har vunnit laga kraft eller det rättsliga förfarandet har avslutats på något annat sätt.

§ 24

Är nyttjanderätten enligt § 20 första stycket 1 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 om om avgiften betalas senast tolfte vardagen från uppsägningen.

I väntan på att bostadrättshavaren visar sig ha fullgjort vad som fordras för att få tillbaka nyttjanderätten, får beslut om avhysning inte meddelas förrän efter fjorton vardagar från den dag då bostadsrättshavaren sades upp.

§ 25

Sägs bostadsrättshavaren upp till avflyttning av någon orsak som anges i § 20 första stycket 1, 4-6 eller 8 är han skyldig att flytta genast, om inte annat följer av § 23. Sägs bostadsrättshavaren upp av någon annan i § 20 första stycket angiven orsak, får han bo kvar till det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från uppsägningen, om inte rätten ålägger honom att flytta tidigare.

§ 26

Om föreningen säger upp bostadsrättshavaren till avflyttning har föreningen rätt till skadestånd.

§ 27

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning i fall som avses i § 20, skall bostadsrätten tvångsförsäljas enligt 8 kap. Bostadsrättslagen, så snart detta kan ske om inte föreningen, bostadsrättshavaren och de kända borgenärer vars rätt berörs av försäljningen, kommer överens om något annat. Försäljningen får dock anstå till dess att brister som bostadrättshavaren svarar för blivit åtgärdade.

Tvångsförsäljning ansöks hos och genomförs av Kronofogdemyndigheten.

Styrelse och revisorer

§ 28

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

Styrelseledamöter och suppleanter väljs av föreningsstämman för högst två år. Ledamot och suppleant kan omväljas.Till styrelseledamot och suppleant kan förutom medlem väljas även make till medlem och närstående som varaktig sammanbor med medlemmen.. Om föreningen har statligt bostadslån kan en ledamot och en suppleant utses i enlighet med villkor för lånets beviljande.

§ 29

Styrelsen beslutar själva vem som skall vara ordförande, sekreterare och kassör. Styrelsen kan fatta beslut (är beslutsför) när antalet närvarande ledamöter vid sammanträdet överstiger hälften av samtliga styrelseledamöter. Som styrelsens beslut gäller den mening för vilken mer än hälften av de närvarande röstat, eller vid lika rösttal, den mening som biträds av ordförande. Är endast en mer än hälften av styrelsens medlemmar närvarande, måste alla vara eniga om besluten för att de skall gälla.

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen av den eller de som styrelsen utser.

§ 30

Föreningens räkenskapstid omfattar tiden 0101-1231. Före april månads utgång varje år skall styrelsen till revisorerna avlämna förvaltningsberättelse, resultat- och balansräkning.

§ 31

Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt och inte heller riva eller företa mer omfattande till- eller ombyggnadsåtgärder av sådan egendom.

§ 32

Revisorerna skall bedriva sitt arbete så att revision är avslutad och revisionsberättelsen avgiven senast 30 maj. Styrelsen skall avge skriftlig förklaring till ordinarie föreningsstämma över av revisorerna eventuellt gjorda anmärkningar. Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över av revisorernas gjorda anmärkningar skall hållas tillgängliga för medlemmarna, minst en vecka före den föreningsstämma på vilken ärendet skall förekomma till behandling.

allabrf.se

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma

§ 33

Ordinarie föreningsstämma skall hållas årligen före juni månads utgång. För att visst ärende som medlem önskar få behandlat på föreningsstämman skall kunna anges i kallelsen till denna skall ärendet skriftligen anmälas till styrelsen senast före april månads utgång eller den senare tidpunkt som styrelsen kan komma att bestämma.

Extra föreningsstämma.

§ 34

Extra föreningsstämma skall hållas när styrelsen eller en revisor finner skäl till det, eller när minst 1/10 av samtliga röstberättigade skriftligen begär det hos styrelsen med angivande av ärende som önskas behandlat på stämman. Kallelse skall utfärdas inom fjorton dagar från den dag då sådan begäran kom in till styrelsen.

Dagordning på ordinarie föreningsstämma

§ 35

1. Stämmans godkännande
2. Godkännande av dagordning
3. Val av stämmoordförande
4. Anmälan av stämmoordförandens val av protokollförare.
5. Val av två justeringsmän tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Framläggande av årsredovisning och revisionsberättelse
9. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
10. Beslut om resultatdisposition
11. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöter
12. Fråga om arvoden åt styrelseledamöterna och revisorer för nästkommande verksamhetsår.
13. Val av styrelseledamöter och suppleanter
14. Val av revisorer och revisorsuppleanter
15. Val av valberedning
16. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende enligt § 34
17. Stämmans avslutande

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

§ 36

Ändring av stadgarnas § 2,4,6,16 och 20 kräver för sin giltighet antingen samtliga bostadsrättshavares godkännande, eller godkännande av två efterföljande föreningsstämmor.

Kallelse

§ 37

Kallelse till föreningsstämma skall innehålla uppgift om vilka ärenden som skall behandlas på stämman. Även ärenden som anmälts av styrelsen eller föreningsmedlem enligt § 34 skall anges i kallelsen. Denna skall utfärdas genom personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning eller genom postbefordran senast två veckor före ordinarie och en vecka före extra föreningsstämma, dock tidigast fyra veckor före stämman.
Andra meddelanden till medlemmarna anslås på lämplig plats inom föreningens fastighet eller genom utdelning eller postbefordran i brev.

Röstning på stämman

§ 38

Vid föreningsstämman har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst.
Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Ombudet skall förete en skriftlig, dagtecknat fullmakt, ej äldre än ett år.
Endast annan medlem, make eller närstående, som varaktig sammanbor med medlemmen får vara ombud. Ingen får så som ombud företräda mer än en medlem.
Rösträttigat är endast den medlem som fullgjort sina åtaganden mot föreningen enligt dess stadgar eller enligt lag.

Stämmoprotokoll

§ 39

Det justerade protokollet från föreningsstämman skall hållas tillgängligt för medlemmarna senast tre veckor efter stämman.

Föreningens fonder

§ 40

Inom föreningen skall bildas följande fonder:
Fond för yttre underhåll
Dispositionsfond
Till fond för yttre underhåll skall årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0,3% av fastighetens taxeringsvärde.
Det överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet skall avsättas till dispositionsfond eller fördelas mellan medlemmarna enligt § 42.

Vinst

§ 41

Om föreningen beslutar att uppkommen vinst skall fördelas mellan medlemmarna, skall detta ske i förhållande till lägenheternas insatser.

Upplösning och likvidation

§ 42

Om föreningen skall upplösas skall behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas insatser.

Övrigt

För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar samt övrig lagstiftning.

allabrf.se

2009.

Brf Västerled 1

ORDNINGSREGLER
Komplement till allmänna regler
Brf. Västerled 1

Att känna till:

Ansvar för ordningen
Styrelsens uppgift är att ta hand om den löpande förvaltningen av föreningen samt att verkställa de beslut som föreningstämman fattat. I den löpande förvaltningen ingår också ordningsfrågorna. Styrelsen har därmed ansvaret för föreningens ordningsregler. Att bo i bostadsrätt innebär ett gemensamt ansvar. Som medlem i föreningen har Du inte bara rätten till en bostad i föreningens hus. Du har också skyldigheter mot föreningen och övriga medlemmar. Utöver ordningsreglerna gäller föreningens stadgar.
-Ordningsreglerna gäller inte bara Dig som bostadsrättshavare. Även övriga familjemedlemmar omfattas, liksom gäster, inneboende eller hantverkare som utför arbete åt Dig i lägenheten. Ordningsreglerna gäller också för andrahandshyresgäster.

Vad händer om ordningsreglerna inte följs
Om ordningsreglerna inte följs kan styrelsen i allvarliga fall ifrågasätta om Du skall få bo kvar. Förseelser som är av liten betydelse för föreningen och övriga medlemmar kan inte leda till uppsägning. Innan styrelsen kan agera mot den som bryter mot reglerna, måste den först uppmana medlemmen att följa reglerna. Först därefter, och om medlemmen trots anmaningen inte följer reglerna, kan det bli fråga om uppsägning.
-Har Du funderingar över något som tas upp i dessa regler, är Du alltid välkommen att kontakta styrelsen.

ORDNINGSREGLER för Brf. Västerled 1

1. *Om allmän aktsamhet*
Var aktsam om och vårda väl föreningens egendom. Kostnader för underhåll och reparationer betalas av oss alla gemensamt. Om akut skada inträffar i huset, ta i första hand kontakt med någon i styrelsen eller vaktmästare. Rökning är förbjuden i våra gemensamma utrymmen.

2. *Om säkerhet*
Kontrollera att ytterport respektive källarport går i lås efter in- eller utpassering.
Släpp inte in någon okänd person i fastigheten. Lämna inte källardörrar olåsta.
Var försiktig med eld/tända ljus. Din lägenhet skall vara utrustad med brandvarnare. Meddela gärna grannar eller styrelsen om Du under en längre tid är borta från Din lägenhet.

3. *Om gemensamma kostnader*
Iaktta sparsamhet vid varmvattenförbrukning och lämna inte vatten rinnande i onödan. Var också sparsam med el i fastighetens gemensamma utrymmen. Kostnader för vatten och gemensam el betalas av oss bostadsrättshavare gemensamt dvs. ingår i hyran.

4. *Balkonger*
Balkonger bör inte användas för förvaring av bohag som inte hör till normal balkongmöblering, och som kan ge ett skräpigt intryck utifrån. Inte heller piskning/skakning av mattor, sängkläder. Det kan göras på gården. Vädring ska ske med försiktighet utan obehag för de som bor under. Kolgrillning är inte tillåten utan kan göras på gården där grill finns. Blomlådor skall placeras säkert och inte innebära att vatten rinner ner på de som bor under. För inglasning av balkong krävs bygglov samt tillstånd av föreningen.

allabrf.se

5. *Altaner*

Altaner ska utformas enligt gällande lagstiftning och vara fackmannamässigt utförda. Ett regelbundet underhåll ska ske. Utformning, material och färgsättning ska harmoniera med varandra och husen. Byggtillstånd måste sökas hos styrelsen eftersom den byggs på föreningens mark. De ska ge ett välvårdat intryck utåt. Rensa även från ogräs utanför altanen.

8. *Föreningslokalen*

I källaren 10 C ligger vår föreningslokal. Den bokas utan kostnad hos styrelsen. Här går det bra att hålla möten, fester eller låta någon bekant sova över. I lokalen finns ett enklare kök, soffgrupp och matplats. Lokalen får bokas högst tre dygn i taget. Volymen i lokalen anpassas så att de som bor i närheten inte störs. Du ansvarar för att lokalen städas efter varje tillfälle och nyckel återlämnas.

9. *Tvättstugor*

Föreningen har två tvättstugor. Bokningschema och särskilda ordningsregler finns anslagna i tvättstugan. Stora mattor får inte tvättas i maskinerna. Var noga med städning efter varje pass. Kolla dammfilter och tvättmedelsfacken.

10. *Cyklar, mopeder, barnvagnar, rullatorer*

Cyklar och mopeder förvaras i cykelrummet eller på gården i cykelstället. Endast barnvagnar och rullatorer får placeras i entrén, dock ej så att de hindrar fri passage.

10. *Trapphus*

Förvara inte personliga saker där som hindrar städning eller stökar till. Tänk på att det en får göra får alla göra. Tänk på rökningsförbudet.

11. *Gården*

Håll vår paviljong välstädad. Ser du skräp så ta upp det. Låt inte askkoppar stå och lukta utan töm ofta. Kasta inte fimpar på marken. Grillen på gården får användas men städa efteråt och tänk på brandfaran. Kompostbehållaren är avsedd endast för trädgårdsavfall.

12. *Sopsortering.*

Följ noga anvisningarna på sopkärl och den info. vi fått. Kartonger och övrigt emballage skall vikas ihop för att spara plats. Gör ren hårdplastförpackningar! Frigolit/cellplast med mjukplast. Kuvert i brännbart. Om kärl är fulla ta då en plastsäck och ställ intill. Det som inte sopsorteras måste man själv köra till sopstation på Järbovägen. Ta då gärna med de behållare vi har för lampor, batterier och töm.

13. *Källare*

I källare får personliga tillhörigheter endast förvaras i egna förråd. Gångarna skall av säkerhetsskäl (brand/räddning) hållas fria och får inte belamras. Bildäck ska inte förvaras i cykelrum. Vi har ett förråd i 1 18 för dörrar, och övriga inventarier som kan komma till nytta. Märk med lgh.nr om ni sparar till egen lgh. Översyn när det är fullt eller en gång per år. Kan väl vara lämpligt för 1 16 också.

14. *Parabolantenn*

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

15. *Husdjur*

Husdjur är mycket trevligt, men innehavare av husdjur är skyldig att övervaka att dessa inte stör eller förorenar i eller utanför fastigheten. Plocka upp djurets spillning. Undvik att låta dem "markera" nära husen. Det är inte vackert med gula fläckar i snön.

16. *Störningar*

För att alla skall kunna trivas är det viktigt att inte störa omkringboende. Alla boende är skyldiga att visa hänsyn. Lagen ser strängt på störningar. Den som stör och inte rättar sig efter tillsägelse kan bli uppsagd från lägenheten. Skyldigheten gäller i lägenheten men också i gemensamma utrymmen som exempelvis i trappa, hiss, tvättstuga och föreningslokal.

Några exempel på vad lagen menar:

- Man får inte spela så högt på musikanläggning att grannar störs.
- Grannar får inte heller störas av oväsen i trappan på grund av besökare till lägenheten.
- Hundar får inte skälla eller yla så att omkringboende störs.

allabrf.se

Reglerna gäller dygnet runt men är extra angelägna att följa från kl 22 på kvällen till kl 7 på morgonen.
Tvätt- och diskmaskiner skall inte köras under denna tid.
Tänk också på att en del grannar har nattarbete och därför behöver sova på dagen.

17. *Andrahandsuthyrning*

Upplåtelse i andra hand kräver styrelsens samtycke. Begäran om samtycke skall vara skriftlig och skall innehålla skälet för begäran, avsedd tidsperiod samt uppgifter om vem som skall hyra lägenheten. Om uthyrningen skall pågå längre tid än två år, skall hyresgästen avstå från besittningsskydd. Besittningsskyddet för andrahandshyresgäst avtalas bort genom ansökan till hyresnämnden, som har särskild blankett för detta.

18. *Lägenhetsunderhåll*

Bostadsrättshavare ansvarar för att underhålla lägenheten. Vad som ingår i lägenheten och som skall underhållas framgår av föreningens stadgar. Till lägenheten räknas normalt lägenhetens golv, väggar och tak, inredning i kök och badrum, glas och bågar i fönster samt inner- och ytterdörrar. Om något går sönder är Du skyldig att se till att det repareras. Det är särskilt viktigt att Du har uppsikt över lägenhetens våtutrymmen. Läckageskador är dyra och leder i allmänhet till stort obehag för den som drabbas. En särskild bostadsrättsförsäkring måste skaffas.

19. *Förändringar i lägenheten*

Mindre förändringar får göras i lägenheten. Du får t ex lägga nya golv, sätta upp nya skåp eller byta ut vitvaror i köket. Mer omfattande förändringar kräver dock styrelsens tillstånd, t ex om Du vill ta ner en vägg, dra nya rör i kök och badrum. Tänk på att el och vvs kan kräva behörighet. Se till att arbetena utförs fackmannamässigt. Ibland kan det också behövas bygganmälan för att vidta vissa åtgärder i lägenheten. Kontakta alltid styrelsen innan Du sätter igång! Tänk också på att ta hänsyn till de omkringboende när Du utför bullerstörande arbeten i lägenheten.

20. *Om Du avser flytta*

Fråga styrelsen vilka rutiner som gäller vid överlåtelse. Tänk på att den som övertar Din lägenhet också skall godkännas som medlem i föreningen innan inflyttning får ske. Ta därför reda på vad som krävs för att få medlemskap. Tillsammans med en ansökan om medlemskap skall även ett exemplar av överlåtelseavtalet lämnas till styrelsen. Tänk även på flyttstädning. Det är mycket detaljerade anvisningar om hur det ska utföras. Köparen kan kräva avdrag om man slarvat.

21. *Parkering och garage*

Utförliga regler finns i särskilt dokument men i huvuddrag kan sägas att vår tomt ska vara bilfri, förutom på parkeringsplatsen. Undantag finns angivna. Kontrakt ska finnas för alla bilplatser som används av medlemmarna. Garagen ska ha enhetligt utseende enligt de färgval som gemensamt beslutas i harmoni med husen.

Dessa ordningsregler har fastställts av styrelsen den 22.07.2009