

## Innehållsförteckning

Välkommen till Brf Körveln.....	2
Orienteringsplan.....	3
Allmän information.....	4
Överlåtelse vid försäljning.....	6
Ordningsregler.....	8
Akuta situationer.....	10
Underhållsansvar.....	11
Stadgar.....	19

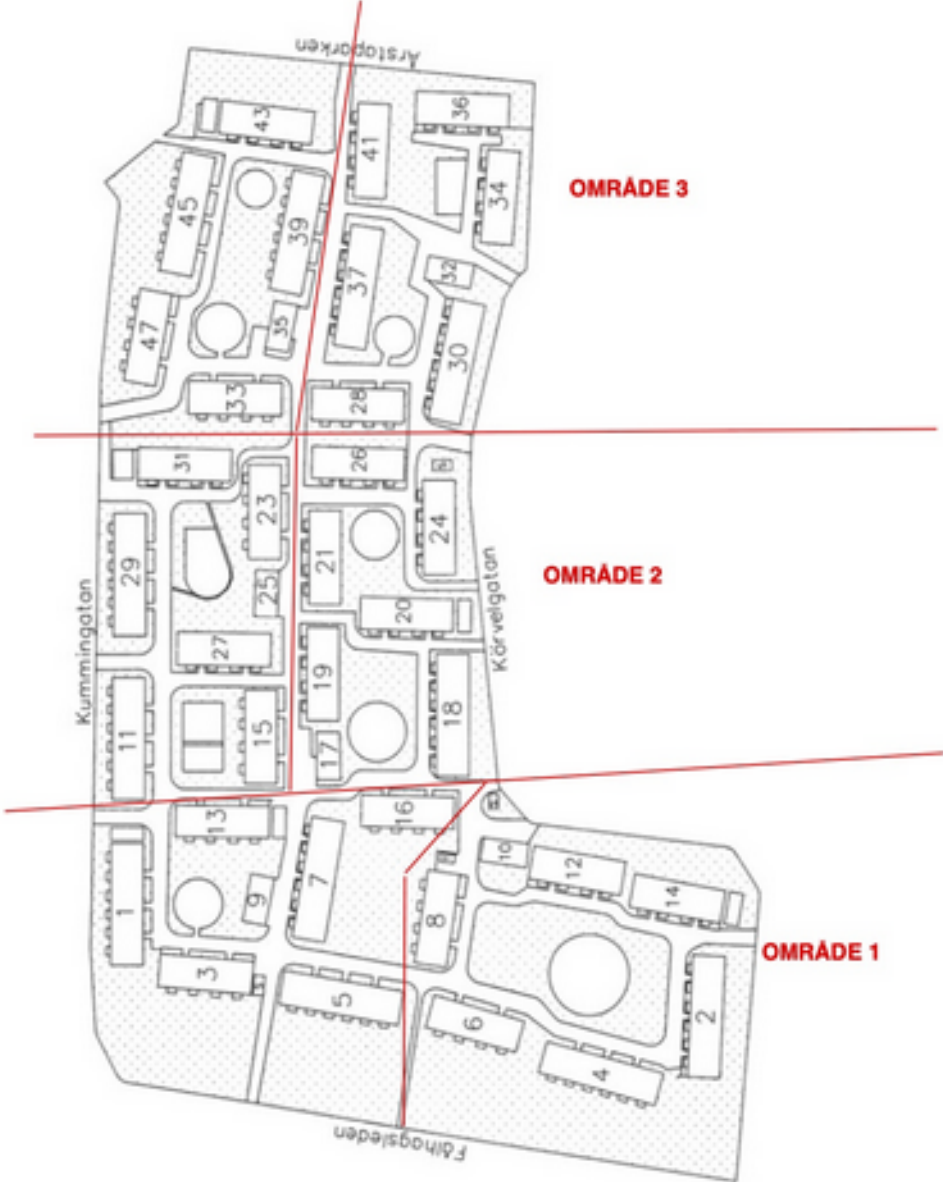
## Välkommen till Brf Körveln

Du och din familj är hjärtligt välkomna till Bostadsrättsföreningen Körveln. Vi hoppas att ni ska att trivas i er nya bostad och i vår förening

Föreningens byggår är 1971 och omfattar totalt 334 lägenheter. Föreningen består av 36 bostadshus i två våningar. I varje trappuppgång finns fyra lägenheter. Det finns totalt 70 st 2 rok, 201 st 3 rok samt 60 st med 4 rok.

Vår förening ligger mellan Kummingatan och Körvelgatan där Kummingatan alltid har ojämna nummer och Körvelgatan har jämna nummer.

Orienteringsplan



## Allmän information

### Akut

Vid akuta ärenden utanför kontorstid kontakta Uppsala Fastighetstjänst jour, Jour FSAB vardagar 16-07 och helger. Telefon: 0771 - 41 09 00. Med akut ärende menas sådan händelse som kan orsaka skador på fastighet eller människor om inte felet avhjälpas omedelbart. Exempelvis vattenläckage eller stopp i avlopp. **När det gäller brand eller pågående brott är det 112 ni ska ringa. Vid icke brådskande fall, ring 114 14**

### Avfallshantering

I föreningen finns det fem soprum, i samtliga finns kärl för brännbart, komposterbart, pappersförpackningar, plastförpackningar, metallförpackningar, kärl för färgat och ofärgat glas, lampor och batterier. Elektroniskt avfall slänger du i sophuset vid Körvelgatan 10. Miljöfarligt avfall får endast slängas på kommunens återvinningscentraler. Förtydligande om vad som klassas som grovsopor finns angivet på platsen.

### Barnvagnsförråd

I anslutning till varje port finns ett barnvagnsförråd. I barnvagnsförrådet har barnvagnar alltid företräde. Om det inte finns några barnvagnar får de boende utnyttja utrymmet för annan lagring.

### Bokrum

På Kummingatan 35 finns ett Bokrum med böcker för alla. Låna hem eller sätt dig och läs i Bokrummet om du vill.

### Teknisk förvaltning

Riksbyggen  
Telefon : 018 660185

### Fastighetsskötare

Föreningen anlitar Uppsala Fastighetstjänst för fastighetsskötsel.  
Telefon fastighetsskötare 070-216 59 80  
Telefon kontor 018-538 808  
Jour FSAB vardagar 16-07 och helger. Telefon: 0771 - 41 09 00

### Ekonomisk förvaltare

Föreningens ekonomiska förvaltare är Riksbyggen, [0771 - 860 860](tel:0771-860860). Riksbyggen kontaktas i alla frågor som rör månadsavgift, parkeringar, köp av lägenhet, försäljning av lägenhet, pantförskrivning och annat som rör lägenhetens ekonomi.

## Elsamordning

Vår förening gör inköp av elektricitet gemensamt, vilket hos oss kallas elsamordning. Det innebär att föreningen köper in all elektricitet till lägenheter, tvättstugor och fastigheter. Föreningen debiterar en fast avgift per månad för drift och underhåll. Kostnaden för förbrukade kWh beror på det pris som föreningen lyckats förhandla fram vid varje tillfälle. Föreningen läser av lägenhetens verkliga förbrukning en gång i månaden som påförs månadsavierna kommande kvartal. Till varje lägenhet finns det en egen mätare som är placerad i elskåpet i trapphuset på bottenplan. Din lägenhetsnyckel passar till skåpet.

## Försäkringar

Du som bostadsrättshavare ska alltid se till att du har en gällande hemförsäkring. Mellan Folksam och av Riksbyggen förvaltade Bostadsrättsföreningar (ekonomisk och/eller teknisk) har tecknats avtal om gemensam försäkring avseende bostadsrättstillägg. Detta innebär att den enskilde bostadsrättsinnehavaren inte behöver ha detta tillägg försäkrat i sitt hemförsäkringsbolag. Vi ber er observera att hemförsäkringen inte skall tas bort.

## Felanmälan

Felanmälan görs via hemsidan korveln.se under menyn kontakt.

## Hemsida

Du hittar mer information samt löpande information om vad som sker inom föreningen på föreningens hemsida [www.korveln.se](http://www.korveln.se)

## Husdjur

Rastning av husdjur inom föreningens område är förbjudet. Husdjur skall hållas kopplade och under uppsikt inom föreningens område.

## Parkering

Bilparkering på våra gårdar är förbjuden. Föreningen medger dock att vi kan köra in med bil på våra gårdar för av- och påstigning eller i- och urlastning av maximerad tid till 10 minuter. Föreningen anlitar Parkia bevakningsföretag för parkeringsövervakning, tel: 018 69 33 30

## Puben och övernattningsrum

Puben finns i servicehus 32 och är föreningens samlingslokal och kan hyras av föreningens medlemmar för barnkalas, fester och andra tillställningar.

Föreningen har tre övernattningsrum i hus 17 som medlemmar kan hyra till sina gäster.

Hur man bokar Puben och övernattningsrum samt vilka ordningsregler som gäller finner ni på [www.korveln.se](http://www.korveln.se)

## Renovering

Du har alltid rätt, enligt föreningens stadgar, att byta och ändra ytskiktet på väggar, golv och tak. Vid renovering av badrum, kök, flytt av väggar eller andra större ändringar ska du först ansöka hos styrelsen på [ordforande@korveln.se](mailto:ordforande@korveln.se) för att erhålla tillstånd och byggsamråd.

## Styrelse

Du är alltid välkommen att kontakta oss i styrelsen. Våra telefonnummer finns anslagna i trapphusen. Bostadsrättsföreningens ordförande kan nås på [ordforande@korveln.se](mailto:ordforande@korveln.se).

## Trapphus

Trapphus får ej användas som förvaringsutrymme på grund av brandrisk och behov av snabb evakuering.

## Trafik

Högsta tillåtna hastighet, på våra gårdar, är alltid 10 km/tim.

## TV-Bredband-Telefoni

Föreningen har avtal med Tele2 som levererar TV, bredband och telefoni till samtliga lägenheter i föreningen. För alla frågor om TV, bredband och Telefoni kontakta Tele2 på telefon [90222](tel:90222) eller via deras webbplats [www.tele2.se](http://www.tele2.se)

## Tvättstugor

Föreningen har tre tvättstugor med helautomatiska maskiner, tumlare, torkrum och strykrum. Till varje lägenhet hör en bokningskolv vilken används för att boka tid i tvättstugorna. Hushållsnyckeln märkt KHH passar till servicehusen och nyckelskåpet där nyckel till torkrum finns vilken du behåller under hela tvättiden. Torkrummet får användas en timme efter tvättpassets slut. Tvättstugan låser du med hushållsnyckeln samt bokningskolv. **Viktigt!** Tvättid som ej påbörjats efter en timme får tas över av annan.

## Överlåtelse vid försäljning

Vi vill i samband med överlåtelsen av lägenheten informera om följande för att ge köparen en kort information samt bästa trygghet och säkerhet i sin nya lägenhet.

## Lägenhetsnycklar

Lägenhetsnyckeln passar förutom till lägenheten till postbox, entrédörr, lägenhetsförråd, barnvagnsförråd och sophus.

Gällande låssystem är kopieringsskyddat till 2024 och har beteckningen ASSA CLR79. Låskistan är av typ ASSA 2002 med hakregel vilket innebär att inget extralås behöver monteras i dörren för att uppnå försäkringsbolagens krav på lås av entrédörr.

Vid överlåtelse av lägenheten skall nycklar lämnas in hos låsföretaget CERTEGO. Om någon lägenhetsnyckel saknas skall omkodning av berörda låscylindrar, lägenhetsdörr och postbox, samt i förekommande fall lägenhetsförråd samt tre nya nycklar ske. Kostnaden för omkodning betalas av frånträdande ägare (säljaren)

## Lägenhetsnyckeln ger behörighet till:

- Entrédörrarna till din fastighet
- Lägenheten
- Postbox
- Lägenhetsförråd
- Elskåp i trapphuset
- Barnvagnsförråd
- Sophus

## Hushållsnyckel

Varje lägenhet har kvitterat ut en hushållsnyckel. Hushållsnyckeln ger behörighet till föreningens servicehus med tvättstugor, övernattningsrum vid hus 17 samt "Puben" vid hus 32.

## Bokningskolv

En bokningskolv med två nycklar som används för bokning av tvättid i valfri tvättstuga. Bokningskolven kan sitta parkerad i bokningstavlan.

## TV-Bredband-Telefoni

Tv, bredband och telefoni från Tele2 finns i lägenheten. Digital-Tv med kanalpaket "bas", bredband, samt IP-telefoni som du betalar en fast avgift för plus samtalskostnader.

Säljaren ska kontakta Tele2 för att komma överens om återlämning av utrustning eller överlåtelse till köparen.

Tele2s kundtjänst når du på telefonnummer [90222](tel:90222)

## Avläsning el

Föreningen kommer att läsa av elmätaren per avflyttningsdag och fakturera säljaren innevarande skuld för förbrukad el samt kostnaden för upplupen förbrukning.



## Ordningsregler

Bostadsrättslagens 7 kap och föreningens stadgar redovisar bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter i förhållandet som medlem i Bostadsrättsföreningen Körveln. Lagens 7 kap 9 § ålägger bostadsrättshavaren att vid lägenhetens nyttjande iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten. Denne ska rätta sig efter de ordningsregler och särskilda föreskrifter som bostadsrättsföreningen meddelar. Bostadsrättshavaren har att se till, att vad som åligger denne själv iakttages av dennes gäster och av annan som inrymts i lägenheten, eller som där utför arbete för dennes räkning.

Bostadsrättshavare som bryter mot ordningsreglerna riskerar att nyttjanderätten förverkas enligt Bostadsrättslagen 7 kap 18 §, samt enligt bostadsrättsföreningen Körvelns stadgarna.

För dessa ordningsregler gäller att:

- De är komplement till lagar och stadgar
- Överträdelse kan medföra förverkande av bostadsrätten
- Styrelsen beslutar om och antar ordningsregler

Med stöd av 7 kap i bostadsrättslagen och föreningens stadgar har styrelsen utfärdat följande ordningsregler.

### Ansvar

- Bostadsrättshavaren skall vara aktsam om och väl vårda såväl egen lägenhet som föreningens egendom i övrigt.
- Bostadsrättshavare skall följa föreningens stadgar och övriga föreskrifter
- Vid renovering skall föreningens föreskrifter följas

### Hänsyn

- Ljudnivån i lägenheterna skall hållas på en nivå så att man ej stör sina grannar. Före klockan 07.00 och efter klockan 23.00 skall alltid låg ljudnivå gälla.
- Störande hantverksarbete skall förläggas mellan klockan 08:00 och klockan 19:00.
- Endast el-grill får användas på balkong/uteplats, tänk på att förekomst av rök och matos kan orsaka störningar för dina grannar.
- Meddela gärna era grannar när ni ska renovera för att undvika irritation.
- Det är förbjudet att utfodra djur på föreningens område.
- Piska eller skaka ej mattor från balkonger eller i trapphus.
- Kolgrill får användas ute på föreningens ytor en bit från husen.
- Enligt lag är det förbjudet att röka på lekplatserna.
- Bostadsrättshavaren ska hålla rent framför sin uteplats, inga grillar, egna utemöbler etc får stå framme, dessa ska förvaras innanför sin uteplats.

### Gemensamma utrymmen och fastigheter

- Trapphus får ej användas som förvaringsutrymme på grund av brandrisk och behov av snabb evakuering.
- Barnvagnsförråden är i första hand avsedda för barnvagnar.
- Vid användning av tvättstuga, är medlem skyldig att rätta sig efter de föreskrifter om utrustning och ordning som anslagits i dessa utrymmen.
- Uppstår skada på fastighet skall styrelsen kontaktas. Vid akut skada på fastighet utanför kontorstid (16-07) kontakta fastighetsjouren.
- Vid upptäckt av ohyra skall Anticimex kontaktas samt informera styrelse.
- Antenner och parabolter får inte monteras på balkongräcket eller på fasaden.
- Källsortering skall ske enligt anvisningar. Paketera sopor väl innan de slängs i sopkärl.
- Pubens ordningsregler och checklista för brandskydd ska efterföljas vid nyttjande av lokalen.
- Det är ej tillåtet att ha kyl och/eller frys inkopplade i varken förråd eller på balkong.

### Husdjur

- Rastning av husdjur inom föreningens område är förbjudet.
- Husdjur skall hållas kopplade och under uppsikt inom föreningens område.

### Trafik

- Parkering på gårdarna är ej tillåtet med undantag för i- och urlastning.
- Fordon får ej framföras fortare än 10 km/tim inne på våra gårdar.

## Akuta situationer

### El

Vid el-avbrott, kontakta styrelsen.

### Stopp i avlopp

Spola ej ner bindor, tamponger, tops och dyl.

Vid ett eventuellt stopp i avloppet kontrollera följande. Om du spolar i toaletten och vatten kommer upp i golvbrunnen är det stopp i stamledningen. Informera dina grannar att de inte får använda vattnet i fastigheten som att spola vatten, duscha eller använda toaletten.

### Kontakta Uppsala Fastighetstjänst,

fastighetsskötare: 070-216 59 80,

kontor: 018-538 808

Jour: FSAB vardagar 16-07 och helger. Telefon: 0771 - 41 09 00

### Vattenledningar

Du kan stänga av vattnet i din lägenhet om du upptäcker ett läckage vid exempelvis köksblandare, tvätt- eller diskmaskin. Det sitter balofixkranar i ditt badrum under handfatet som du vrider om för att stänga av införseln av vatten. För att få till en avstängning av hela fastigheten kontaktas Uppsala Fastighetstjänst, Telefon fastighetsskötare 070-216 59 80, Telefon kontor 018-538 808, Jour FSAB vardagar 16-07 och helger. Telefon: 0771 - 41 09 00

### Radiatorer

Vid läckage i radiatorsystemet (värmeelement) skall Uppsala fastighetstjänst kontaktas för att få till en avstängning. Det finns en huvudkran i taket på bottenvåningen inne bland förråden.

Telefon fastighetsskötare 070-216 59 80

Telefon kontor 018-538 808

Jour FSAB vardagar 16-07 och helger. Telefon: 0771 - 41 09 00

## Underhållsansvar

Fördelning av underhållsansvar BRF Körveln

### Kök

	Bostadsrätts- föreningens ansvar	Bostadsrätts- havarens ansvar	Tillstånd från styrelsen erfordras	Notering
Vitvaror		X		
Köksskåp, stomme och luckor		X	X	
Diskbänk		X		
Diskmaskin		X		Installation skall göras på ett yrkesmässigt sätt
Blandare, byte och underhåll		X		Arbetet skall göras på ett yrkesmässigt sätt
Köksfläkt / spiskåpa		X		Ansluta fläkt till inkanal får ej göras
Avlopp och vattenlås		X		
Avlopp stamledning	X			

## Badrum

	Bostadsrätts- föreningens ansvar	Bostadsrätts- havarens ansvar	Tillstånd från styrelsen erfordras	Notering
Kakel och klinkers inkl fuktisolerande skikt		X	X	Skriftligt avtal erfordras, arbetet skall göras på ett yrkesmässigt sätt
Vägg- och golvmatta inkl fuktisolerande skikt		X	X	Skriftligt avtal erfordras, arbetet skall göras på ett yrkesmässigt sätt
Värmeslingor i golv		X	X	Skriftligt avtal erfordras, arbetet skall göras på ett yrkesmässigt sätt
Handfat, WC-stol och badkar		X	X	
Blandare, byte och underhåll		X		Arbetet skall göras på ett yrkesmässigt sätt
Avlopp stamledning	X			
Installation av tvättmaskin		X		Arbetet skall göras på ett yrkesmässigt sätt

## Väggar tak och golv

	Bostadsrätts- föreningens ansvar	Bostadsrätts- havarens ansvar	Tillstånd från styrelsen erfordras	Notering
Målning eller tapetsering av vägg och innertak		X		
Golvbeklädnad och golvlister		X		
Radiator med röranslutning	X			
Målning av radiator och rör	X			
Byte av trossbotten (sandbädd)		X	X	Ingrepp i befintlig trossbotten (sandbädd) får inte göras utan att först erhållt skriftligt tillstånd från styrelsen. Kontakta försäkringsbolag.
Flytta/ta bort innevägg av gipsskiva			X	Innan ändring av befintlig vägg sker ska tillstånd för ändringen erhållas från styrelsen

**Innerdörrar**

	Bostadsrätts- föreningens ansvar	Bostadsrätts- havarens ansvar	Tillstånd från styrelsen erfordras	Notering
Dörrblad, karm, tröskel och foder		X		
Låskista, beslag och handtag		X		

**Balkong**

	Bostadsrätts- föreningens ansvar	Bostadsrätts- havarens ansvar	Tillstånd från styrelsen erfordras	Notering
Målning av balkonggolv	X			
Balkongdelar och skärmvägg	X			
Vädringshängare och beslag			X	

**Uteplats**

	Bostadsrätts- föreningens ansvar	Bostadsrätts- havarens ansvar	Tillstånd från styrelsen erfordras	Notering
Uppförande av uteplats		X	X	
Underhåll av uteplats		X		Ska målas i rätt kulör

## Lägenhetsdörr, balkongdörr och fönster

	Bostadsrätts- föreningens ansvar	Bostadsrätts- havarens ansvar	Tillstånd från styrelsen erfordras	Notering
Dörrblad, karm och tröskel		X		
Foder och tätninglist insida		X		
Ytbehandling utsida, foder utsida	X			
Handtag och beslag		X	X	Tillstånd från styrelsen
Underhåll av låscylinder och låskista	X			
Extranyckel		X		Kontakta Certego
Dörrklocka	X			
Namnskylt i trapphus	X			
Underhåll av fönsterbåge insida		X		
Underhåll av karm samt målning av fönstrets utsida	X			



**Vatten**

	Bostadsrättsföreningens ansvar	Bostadsrätts-havarens ansvar	Tillstånd från styrelsen erfordras	Notering
Vattenledning efter huvudkran		X		Med huvudkran menas den Balofix i badrum som ansluter varm- och kallvatten till lägenheten
Vattenledning före huvudkran	X			Med huvudkran menas den Balofix i badrum som ansluter varm- och kallvatten till lägenheten

**Ventilation**

	Bostadsrättsföreningens ansvar	Bostadsrätts-havarens ansvar	Tillstånd från styrelsen erfordras	Notering
Underhåll av ventilation	X			
Rengöring av ventiler		X		
Rengöring och underhåll av överluftningsventil ovan fönster		X		Samtliga ventiler ska vara öppna för bästa luftbyte

## EI

	Bostadsrättsföreningens ansvar	Bostadsrätts-havarens ansvar	Tillstånd från styrelsen erfordras	Notering
Elcentral i lägenhet		X	X	Byte av el central skall utföras av behörig person.
Elkontakter, strömbrytare, elledning, belysningsarmatur och säkringar i lägenheten		X		

## Försäkringar

	Bostadsrättsföreningens ansvar	Bostadsrätts-havarens ansvar	Tillstånd från styrelsen erfordras	Notering
Fastighetsförsäkring	X			
Hemförsäkring		X		Skyddar lös egendom och ytskikt i lägenheten hos bostadsrättsinnehavaren
Bostadsrätts-tilläggs försäkring	X			Skyddar uppkommen skada på fastigheten orsakade av bostadsrättsinnehavaren

## Övrigt

	Bostadsrätts- föreningens ansvar	Bostadsrätts- havarens ansvar	Tillstånd från styrelsen erfordras	Notering
Trasig glasruta		X		
Trasig glasruta utsida	X			

## Stadgar

### Föreningens firma och ändamål

#### 1 §

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Körveln.

#### 2 §

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens upplåta bostäder och eller andra lägenheter åt medlemmarna till utnyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt inom föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

#### 3 §

Styrelsen har sitt säte i Uppsala kommun.

### Medlemskap och överlåtelse av bostadsrätt

#### 4 §

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

#### 5 §

Bostadsrätt upplåtes skriftligen och får endast upplåtas åt medlem i föreningen. Upplåtelsehandlingen skall ange parternas namn, lägenhetens beteckning och rumsantal, ändamålet med upplåtelse samt de belopp varmed grundavgift och årsavgift skall utgå. Om särskild avgift för upplåtelse av bostadsrätt (upplåtelseavgift) skall uttas, skall även den anges.

#### 6 §

Medlemskap i föreningen kan beviljas fysisk person som övertar bostadsrätt i föreningens hus. Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras medlemskap i föreningen om föreningen skäligen bör godta förvärvare som bostadsrättshavare. Om det antas att förvärvaren för egen del inte permanent skall bosätta sig i bostadsrättslägenheten har föreningen rätt att vägra medlemskap. Den som har förvärvat en andel i bostadsrätt får vägras medlemskap i föreningen om inte bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar eller sådana sambor på vilka lagen om sambors gemensamma hem skall tillämpas.

#### 7 §

Fråga om antagande av medlem avgörs av styrelsen om inte annat anges av bostadsrättslagen.

#### 8§

Medlem får ej uteslutas eller utträda ur föreningen, så länge han/hon innehar bostadsrätt.

## Insats och avgifter m.m.

### 9 §

Grundavgift, årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen. Ändring av grundavgiften skall alltid beslutas av föreningsstämma. Föreningens kostnader finansieras genom att bostadsrättsinnehavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut efter styrelse beslut. Överlåtelseavgift får uppgå till högst 2,5 procent och pantsättningsavgiften till högst 1 procent av det basbelopp som gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap respektive tidpunkten för underrättelse om pantsättning.

Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren och pantsättningsavgift betalas av pantsättare. Avgifterna skall betalas på det sätt som styrelsen bestämmer. Om inte avgifterna betalas i rätt tid utgår sedvanlig dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess att föreningen erhållit full betalning samt påminnelseavgift enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader m m.

## Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

### 10 §

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick och svara för lägenhetens samtliga funktioner och svarar för det löpande och periodiska underhållet av lägenheten. Bostadsrättshavaren svarar för underhåll av uteplats eller liknande som är ansluten till lägenheten. Bostadsrättsföreningen svarar för reparation av stamledningar som ansluter till lägenhetens avlopp, el och vatten samt underhåll av värmeutrustning som föreningen försett lägenheten med.

Bostadsrättshavarens ansvar för lägenhetens underhåll omfattar sålunda bland annat:

- alla egna installationer som avviker från lägenhetens standard samt rummets väggar, tak och golv med underliggande fuktisolerande skikt i våtutrymmen.
- inredning och utrustning i kök, badrum och övriga rum och utrymmen tillhörande lägenheten samt driftsatt brandvarnare i erforderligt antal.
- ledningar och övriga installationer för avlopp, värme, el och vatten till de delar dessa inte är föreningens ansvar.
- dörrar, glas och bågar i fönster; dock ej målning av lägenhetens fönster på utsidan och ytterdörrars utsidor.

### 11 §

Bostadsrättshavaren får företa förändringar i lägenheten. Väsentlig förändring får dock företas endast efter tillstånd av styrelsen och under förutsättning att förändringen inte medför men för föreningen eller annan medlem.

Med väsentlig förändring menas bl.a.:

- byte av ytskiktet i våtutrymme till kakel eller klinkers.
- ingrepp i vatten och avlopp samt ändrad placering av fast installerad utrustning.
- flytta eller ta bort innervägg samt annan påverkan av sandbädd.
- Alla förändringar skall alltid utföras på ett yrkesmässigt sätt.

**12 §**

Bostadsrättshavaren är skyldig vid användandet av lägenheten och andra delar av fastigheten att iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten och rätta sig efter de särskilda regler som föreningen meddelar i överensstämmelse med ortens sed. Bostadsrättshavaren skall 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 i hans räkning.

Föremål som enligt vad bostadsrättshavaren vet eller med skäl kan misstänkas var behäftat med ohyra får inte föras in i lägenheten.

**13 §**

Bostadsrättsföreningen har rätt att erhålla tillträde till lägenheten när det behövs för tillsyn eller utföra arbete som föreningen ansvarar för. När bostadsrätten skall säljas genom tvångsförsäljning, är bostadsrättshavaren skyldig att låta visa lägenheten på lämplig tid.

Bostadsrättshavaren är skyldig att tåla inskränkningar i nyttjanderätten som krävs för att vidta nödvändiga åtgärder för att utrota ohyra i huset eller på marken, även om lägenhet inte har drabbats av ohyra.

Om bostadsrättshavaren inte lämnar föreningen tillträde till lägenheten när föreningen har rätt till det, kan styrelsen ansöka om handräckning.

**14 §**

Bostadsrättshavaren får upplåta hela sin lägenhet i andrahand efter styrelsens samtycke. Bostadsrättshavaren som önskar upplåta sin lägenhet i andrahand skall på sätt som styrelsen bestämt ansöka om samtycke till överlåtelsen.

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

Ett tillstånd för andrahandsupplåtelse kan begränsas för viss tid och förenas med villkor. Skäl till att få hyra ut lägenheten i andra hand kan t.ex. vara studier på annan ort, provanställning på annan ort, vård av anhörig på annan ort, militärtjänst på annan ort och utlandstjänstgöring. Alla dessa skäl förutsätter att andrahands uthyrning begränsas under ett år.

**15 §**

Bostadsrättshavaren får inte använda lägenheten till annat ändamål än det avsedda.

**16 §**

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

## 17 §

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

1. bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift,
2. lägenheten upplåtes i andra hand utan samtycke,
3. bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för föreningen eller medlem,
4. lägenheten används för annat ändamål än det avsedda,
5. bostadsrättshavaren inte aktar sundhet, ordning och skick inom fastigheten eller rättar sig efter de särskilda ordningsregler som föreningen meddelar,
6. 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 att det finns oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten, bidrar till att ohyran sprids i fastigheten,
7. bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten och han inte kan visa giltig ursäkt till detta,
8. bostadsrättshavaren inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs,
9. lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller i vilken inte till en oväsentlig del ingår brottligt förfarande eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

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

## 18 §

Bostadsrättslagen innehåller bestämmelser om att bostadsrättsföreningen i vissa fall skall anmoda bostadsrättshavaren att vidta åtgärder innan föreningen har rätt att säga upp bostadsrätten. Sker rättelse kan bostadsrättshavare inte skiljas från lägenheten.

## 19 §

Säger föreningen upp bostadsrättshavaren till avflyttning har föreningen rätt till ersättning för skada.

## 20§

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning skall bostadsrätten tvångsförsäljas. Försäljningen får dock anstå till dess att sådana brister som bostadsrättshavaren svarar för har blivit åtgärdade.

## Styrelsen

### 21§

Föreningens angelägenheter handhas av en styrelse vars uppgift är att företräda föreningen och ansvara för att föreningens organisation, ekonomi och andra angelägenheter sköts på ett tillfredsställande sätt.

### 22 §

Styrelsen består minst av tre och högst sju ledamöter med minst två och högst fyra suppleanter. Styrelseledamöter och suppleanter väljs av föreningsstämman för högst två år. Om en helt ny styrelse väljs på föreningsstämma skall mandattiden för hälften, eller vid udda tal närmast högre antal, vara ett år.

Suppleanter inträder i den ordning de är valda såvida inte stämman har valt personliga suppleanter.

Till styrelseledamot och suppleant kan förutom medlem väljas även make eller sambo till medlem samt närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen.

Valbar är endast den som är bosatt i föreningens fastighet.

### 23 §

Styrelsen utser inom sig ordförande, om inte föreningsstämman annat beslutat, sekreterare och andra eventuella funktionärer.

### 24 §

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

### 25 §

Vid styrelsens sammanträden skall det föras protokoll, som justeras av ordföranden och den ytterligare ledamot som styrelsen utsett. Styrelseledamöterna har rätt att få avvikande mening antecknad i protokollet. Protokoll från styrelsens sammanträden skall föras i nummerföljd och förvaras på betryggande sätt.

### 26 §

Styrelsen är beslutsför när antalet närvarande ledamöter vid sammanträdet överstiger hälften av samtliga ledamöter. Som styrelsen beslut gäller den mening för vilken mer än hälften av de närvarande röstat eller vid lika röstetal den mening som biträds av ordföranden. För giltigt beslut när för beslutsförhet minsta antalet ledamöter är närvarande erfordras enhällighet.

### 27 §

Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom eller tomrätt. Styrelsen får inteckna och belåna föreningens egendom.

### 28 §

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



## 29 §

Styrelsen skall fortlöpande genomföra nödvändiga besiktningar av föreningens egendom och i årsredovisningens förvaltningsberättelse avge redogörelse för kommande underhållsbehov och under året utfört underhåll av större omfattning.

## 30 §

Föreningens styrelse eller annan ställföreträdare för föreningen får inte utföra en handling eller en annan åtgärd som ger otillbörlig fördel åt en medlem eller någon annan till nackdel för föreningen eller annan medlem.

## Räkenskaper och revision

## 31 §

Föreningens räkenskapsår omfattar kalenderår. Senast en månad före ordinarie föreningsstämman skall styrelsen till revisorerna avlämna förvaltningsberättelse, resultaträkning och balansräkning.

## 32 §

Revisorerna skall vara minst en och högst två med minst en och högst två suppleanter. Revisorer och revisorssuppleanter väljs på föreningsstämma för tiden för ordinarie föreningsstämma. Av revisorerna - vilka inte behöver vara medlemmar - skall minst en vara auktoriserad eller godkänd. Utses auktoriserat revisionsföretag som revisor behöver inte suppleant utses.

## 33 §

Revisorerna skall avge revisionsberättelse senast två veckor innan föreningsstämman.

## 34 §

Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över revisorerna gjorda anmärkningar skall finnas tillgängliga för medlemmarna minst en vecka före föreningsstämman.

## Föreningsstämma

## 35 §

Ordinarie föreningsstämma skall hållas årligen tidigast 1 mars och senast före maj månads utgång.

## 36 §

Medlem som önskar lämna förslag till stämma skall anmäla detta senast 31 januari eller inom den senare tidpunkt styrelsen kan komma att bestämma.

## 37 §

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

## 38 §

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma

1. Öppnande
2. Godkännande av dagordningen
3. Val av stämмоordförande
4. Val av protokollförare
5. Val av två justeringsmän att jämte ordförande justera protokollet
6. Val av två rösträknare
7. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
8. Fastställande av röstlängd
9. Föredragning av styrelsens årsredovisning
10. Föredragning av revisorns berättelse
11. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
12. Beslut om resultatdisposition
13. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
14. Bestämmande av antalet styrelseledamöter och styrelsesuppleanter.
15. Beslut om arvoden åt styrelseledamöter och revisorerna för nästkommande verksamhetsår
16. Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
17. Val av styrelseledamöter och suppleanter
18. Val av revisorer och revisorssuppleanter
19. Val av valberedning och sammankallande i valberedningen
20. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlems anmält ärende
21. Avslutande

## 39 §

Kallelse till föreningsstämman skall innehålla uppgift om vilka ärenden som skall behandlas på stämman. Kallelse skall utfärdas personligt till samtliga medlemmar genom utdelning eller genom postbefordran tidigast fyra veckor och senast två veckor före ordinarie föreningsstämma samt tidigast fyra veckor och senast en vecka före extra föreningsstämma.

## 40 §

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

## 41 §

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Endast annan medlem, make sambo eller närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen får vara ombud. Ombud får inte företräda mer än en medlem. Ombudet skall förete en skriftlig, dagtecknad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet.

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

## 42 §

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

Alla omröstningar vid föreningsstämman sker öppet. Omröstning kan ske slutet om en närvarande röstberättigad medlem vid personval påkallar slutet omröstning.

För vissa beslut erfordras särskild majoritet enligt bestämmelser i bostadsrättslagen. Ett exempel på ett sådant är att ett beslut om att utvidga föreningens verksamhet måste fattas av föreningsstämman. Minst två tredjedelar av de närvarande medlemmarna på stämman måste gå med på beslutet. Ärendet måste finnas med i kallelsen till stämman. Skall föreningen överlåta ett av sina bostadsrättshus måste beslutet fattas på två av varandra följande stämmor (extra eller ordinarie). Beslutet på den andra stämman måste ha minst två tredjedelar av rösterna från de närvarande medlemmarna. Två tredjedelar av bostadsrättshavarna som berörs av beslutet måste alltid gå med på beslutet. Alternativet är att alla av föreningens medlemmar har gått med på beslutet på en enda föreningsstämma.

#### 43 §

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

#### 44 §

Protokoll från föreningsstämman skall hållas tillgängligt för medlemmarna senast tre veckor efter stämman.

### Meddelanden till medlemmarna

#### 45 §

Meddelanden delges genom anslag på väl synlig plats i föreningens fastighet eller genom utdelning.

### Fonder

#### 46 §

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.

### Föreningens upplösning

#### 47 §

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

## Ändring av stadgar

### 48 §

Ändring av stadgarna kan endast beslutas av föreningsstämman.

Är samtliga medlemmar överens om stadgeändring, räcker det med beslut på en föreningsstämma. Det räcker inte med att samtliga medlemmar som närvara på stämman röstar för en ändring utan alla medlemmar i föreningen måste vara överens. Är inte föreningens samtliga medlemmar överens måste beslutet om stadgeförändring fattas av på två av varandra följande stämmor. Stämmorna kan vara extra eller ordinarie föreningsstämma. På den senare stämman måste minst två tredjedelar av de röstande medlemmarna gå med på beslutet. Om beslutet gäller ändring av de grunder enligt vilka årsavgifter ändras, krävs att minst tre fjärdedelar av de röstande på den senare stämman går med på beslutet. Beslut om stadgeändring som innebär att medlemmarnas rätt till att få ut föreningarnas tillgångar vid upplösning av föreningen kräver att samtliga röstande medlemmar på den andra stämman röstar för förslaget. Beslut om stadgeändring som innebär att en medlems rätt att överlåta sin bostadsrätt inskränks kan endast bli giltigt om alla berörda bostadsrättshavare går med på beslutet.

Beslut om ändring av föreningens stadgar skall genast anmälas till registrering. Beslutet får inte verkställas förrän registrering har skett.

## Annan lagstiftning

### 49 §

I allt som rör föreningens verksamhet gäller utöver föreningens stadgar, bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar, liksom annan lag som berör föreningens verksamhet. Om bestämmelser i dessa stadgar framledes skulle komma att stå i strid med tvingande lagstiftning skall lagens bestämmelser gälla.