



## Brf Solstigen

- vår bostadsrättsförening  
[www.brf-solstigen.se](http://www.brf-solstigen.se)



# Innehållsförteckning

sid

Områdeskarta

Presentation av föreningen

Storlek och byggnader

Vi tillsammans är brf Solstigen

Vad är en bostadsrättsförening

Brf Solstigen - en ekonomisk förening

Styrelsens ansvar och befogenheter

Valberedningen

Information

Informationsvägar och möten

Internettjänster, kabel-tv och telefoni

Avgifter och hyror

Inbetalning av hyror och avgifter:

Gemensamma kostnader

Försäkringar

Hyra ut lägenheten i andra hand

När du flyttar

Service och förvaltning

Portombud

Teknisk förvaltning

Säkerhet

Passer- boknings och nyckelsystem

Brandsäkerhet

Säkerhetsdörrar

Skyddsrum

Lägenhetsunderhåll och lägenhetsförändringar

Bostadsrättshavare

Hyresgäster

Elektriska installationer

Ventilation och avlopp

Ordnings- och trivselregler

Allmänt

Hänsyn

Trapphus

Barnvagns- och cykelrum

Tvättstugor

Lägenhetsförråd

Paraboler

Balkong

Uteplats

Utemiljö

Motortrafik och parkering

Sophantering

Brf Solstogens stadgar



# Områdeskarta över Brf Solstigen



# Presentation av Brf Solstigen

Solstigen har ett centralt och lugnt läge i tätort med närhet till utbud av arbetsplatser, kommersiell service, skolor, förskolor, samhällsservice och vägar. Det är nära till bussar och pendeltåg. Det tar cirka femton minuter att promenera till Haninge centrum, som har ett stort utbud av butiker. Nära Haninge centrum finns även Handens Närsjukhus.

I närområdet finns 2 butiker: ICA Nära som även är postombud och kiosk/minilivs "Valla Livs". Om du vill ha något att äta finns Valla gatukök "Sibylla" på Sleipnervägen och restaurang "Valla Vårdshus och pizzeria" och kiosk på Vallavägen 159.

I närheten finns fantastiska strövområden som till exempel Slät mossens naturpark som ligger söder om Vallavägen. Nära pendeltågsstationen ligger Rudans friluftsområde, med många möjligheter till aktiviteter. Här finns fina motionsspår och vandringsleder, en stor frisbee bana och badplatser. Området passar för alla, barnfamiljer, äldre och unga. I sjön Nedre Rundan kan du fiska ädelfisk. Fiskekort finns att köpa i Vallas Gatukök, Sleipnervägen 113, Rudan Center samt medborgarkontoret på Rudsjöterassen 2, Handen.

I nära anslutning till Solstigen ligger Torvalla idrottsplats med bland annat utomhusplaner för fotboll och friidrott samt sim- och idrottshallar. Runt Torvalla finns även upplysta motionslingor. Mer information om allt som Haninge har att erbjuda hittar du på Haninge kommuns webbplats [www.haninge.se](http://www.haninge.se) Du kan också besöka medborgarkontoret, för att få information om kommunal service och vad som är på gång i kommunen.

## Storlek och byggnader

Brf Solstigen har stora öppna ytor om 36 843 kvm.

Bostadshusen byggdes mellan 1965 och 1968. Det är 10 fristående eller sammanhängande byggnader i tre våningar både med och utan hiss. Av våra 24 trapphus är 13 försedda med hiss. Hiss finns i trapphusen på Vallavägen 115 – 121, 129 -131, 137 – 139, 143 – 145, 151 -155

Solstigen har totalt 194 lägenheter och den totala lägenhetsarean är 15 531 m<sup>2</sup>. I tabellen hittar du mer information om lägenheternas storlek.

Antal lgh	Antal rum	yta i m <sup>2</sup>
12	1:or	39 - 59
56	2:or	45 - 75
48	3:or	78 - 87
52	4:or	90 - 104
25	5:or	104 -137
1	6:a	121

Ett antal lägenheter i Solstigen är hyresrätter. Föreningen är hyresvärd för hyresgästerna. När en hyresgäst flyttar säljer föreningen lägenheten och lägenheten ombildas till bostadsrätt.

Det finns ca 220 platser parkeringsplatser (inkl gästparkeringar) varav 68 carports (kö kan förekomma).

De två gårdarna är döpta efter väderstrecken; Västergården 111 - 133 och Östergården 135 - 157 och mitt emellan dessa gårdar ligger den gemensamma Mellangården.

Lekplatser för de mindre barnen finns på de båda innergårdarna. På Mellangården finns en lekplats för de lite större barnen. Fler större och mindre lekplatser finns i grannföreningarna. Inom området finns även en grillplats. Den är belägen på gräsplanen framför portarna 131 och 133.

# Vi tillsammans är brf Solstigen

## Vad är en bostadsrättsförening?

Begreppet bostadsrätt används ofta i dagligt tal för att beteckna den lägenhet du har. Det är viktigt att tänka på att när du köper en bostadsrätt så köper du ingen fysisk lägenhet eller någon andel i fastigheten, utan du har endast *rätten att nyttja en viss lägenhet*. Du tillsammans övriga bostadsrättshavare är medlemmar i en ekonomisk förening kallas bostadsrättsförening och det är *föreningen som äger* fastigheten och därmed också lägenheterna. Föreningen äger allt från lägenheter till gemensamma utrymmen och mark. Alla som bor i föreningen ansvarar och betalar tillsammans för skötsel och underhåll i hela fastigheten dvs. brf Solstigen. Bostadsrättshavaren ansvarar själv för underhållet av ytskikt (även balkongens ytskikt), köks- och badrumsutrustning i lägenheten. (se stadgarna sist i detta dokument)

Fördelarna med att bo i bostadsrätt är många. Tillsammans bestämmer vi hur ekonomin och underhållet av fastigheten ska skötas och hur de gemensamma utrymmena ska användas. Alla medlemmar har full insyn i ekonomi och förvaltning. I en förening med god kontroll över ekonomin kan medlemmarna känna sig trygga.

Brf Solstigen har ett antal *hyresrätter*. Föreningen är hyresvärd för hyresgästerna och föreningen ansvarar för underhåll och reparationer i dessa lägenheter. Bostadsrättshavare ansvarar för underhåll och renovering av sin lägenhets ytskikt och utrustning. (se avsnitt om lägenhetsunderhåll och renoveringar). När hyresgäst säger upp sin lägenhet tillfaller lägenheten föreningen, som genom försäljning ombildar lägenheten till bostadsrätt.

**Föreningsstämman** är bostadsrättsföreningens högsta beslutande organ. Mellan de årliga föreningsstämmorna beslutar den valda styrelsen i frågor som rör förvaltningen av Solstigen.

Föreningsstämman är det tillfälle då du som medlem kan granska verksamheten för det gångna året. Det är viktigt att medlemmarna engagerar sig i föreningens angelägenheter.

Meddelande om datum för den årliga föreningsstämman ska skickas ut till medlemmarna i god tid. På föreningsstämman kan beslut fattas endast i de ärenden som framgår av dagordningen.

Extra föreningsstämma kan också förekomma. Styrelsen kan kalla till extra föreningsstämma när föreningens stadgar ska ändras eller om styrelsen vill ha ett snabbt avgörande i en speciell större 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 de ärenden som ligger till grund för att extra stämma utlysts.

**Föreningens stadgar**, som finns sist i detta dokument, är ett viktigt styrdokument för allt som sker i föreningen.

## Brf Solstigen - en ekonomisk förening

Föreningen äger hela fastigheten. Medlemmarna *äger rätten* att bo i en viss lägenhet på obestämd tid. Bostadsrättsföreningens syfte är att *främja föreningens ekonomiska intressen*. Byggnader och mark är föreningens viktigaste tillgångar. Våra tillgångar måste underhållas och utvecklas framför allt för ekonomins men även för trivsels skull. Inkomsterna till underhåll och förvaltning av fastigheten kommer från avgifter och hyror för lägenheterna, hyror för parkeringsplatser, carports samt extra förråd.

### Styrelsens uppdrag

Styrelsens uppdrag är att under tiden mellan stämmorna ansvara för planering, styrning av underhåll och utveckling av hela fastigheten (byggnader, anläggningar, mark mm). Styrelsen ska genom ett gott underhåll och god finansiering se till att fastigheten behåller och helst ökar i värde.

Styrelsen ska också löpande informera alla hushåll om det som händer i föreningen. Förteckning och kontaktuppgifter för styrelsen finns på anslagstavlor och på hemsidan. Föreningens stadgar finns längst ner i detta dokument.

## Valberedningen

Valberedningens arbete är mycket viktigt för föreningen. Valberedningen består av två till tre personer som är medlemmar i brf Solstigen. De ska, under året mellan stämmorna, sätta samman en styrelse som består av kunniga och engagerade medlemmar som vill arbeta tillsammans under en längre period. Valberedningens förslag presenteras på den årliga stämman. På stämman föreslår valberedningen styrelseledamöter och suppleanter för olika långa mandatperioder (1 resp. 2 år) detta för att säkerställa kontinuitet i styrelsearbetet.

*Föreningsstämman beslutar* sedan om valberedningens förslag till sammansättning av styrelsen. Den valda styrelsen beslutar sedan hur styrelsen ska konstituera sig, det vill säga vem som ska vara ordförande, vice ordförande, sekreterare etc.

Valberedningen söker ständigt medlemmar som är intresserade av styrelsearbete eller som kan stödja styrelsen/föreningen, med fackkunskaper, utanför styrelsen. Vi välkomnar också medlemmar och hyresgäster som vill engagera sig i tillfälliga eller återkommande aktiviteter som att arrangera städdagar, gårdsfester och så vidare.

Förteckning och kontaktuppgifter för vilka som arbetar i valberedningen finns anslaget på alla anslagstavlor och på vår hemsida.

## Avgifter och hyror

Avgifter och hyror till föreningen skall betalas månadsvis i förskott och skall vara föreningen tillhanda senast på förfallodagen. Betalning kan ske via autogiro eller bankgiro.

Detta ingår i avgiften/hyran

### **Bostadsrättshavare:**

Betalar en *årsavgift* till föreningen. Avgiften ska täcka din del av föreningens gemensamma kostnader som räntor, amorteringar, drift och underhåll. I avgiften ingår *bostadsrättstillägget* (Se nedan).

I den ekonomiska planen finns angivet vilka kostnader som ingår i årsavgiften. Höjning av avgiften beslutas av styrelsen.

Sombostadsrättshavare ska du ha en hemförsäkring för bostadsrätter krävs också ett bostadsrättstillägg eftersom du ansvarar för en stor del av underhållet! Tillägget ingår i din avgift (Se under rubriken försäkringar)

Eftersom föreningens medlemmar, genom sin styrelse, förvaltar lägenheterna och de gemensamma anläggningarna inklusive all mark, har du i hög grad möjlighet att påverka driftskostnaderna genom att vara sparsam med el- och vattenförbrukning.

### **Hyresgäster:**

Betalar *hyra* för lägenheten. I hyran ingår underhåll av lägenheten de gemensamma utrymmena den service som finns för boendet. (trappstädning, sophämtning, vatten, tvättstugor osv.). Hyreshöjningar sker efter förhandlingar. Som hyresgäst ska du ha en hemförsäkring, den täcker skador på dina ägodelar men täcker också skador som orsakas av försumlighet!

Även du som hyresgäst kan påverka boendekostnaderna genom att medvetet vara sparsam med el- och vattenförbrukning i din lägenhet och i gemensamma utrymmen.

### **Inbetalning av hyror och avgifter:**

Det är viktigt att alla betalar in avgifter och hyror i tid. När betalning inte sker på förfallodagen, kommer du få en påminnelse från vår ekonomiska förvaltare. Om betalning inte sker efter denna påminnelse, lämnas kravet *direkt för inkasso*. Kommer pengarna inte in efter inkassokrav lämnas ärendet vidare till Kronofogden för indrivning. Som bostadsrättshavare riskerar du då att medlemskapet i föreningen sägs upp och du förverkar därmed rätten till din lägenhet. Du som är hyresgäst *riskerar* att ditt hyreskontrakt sägs upp och du tvingas flytta. Ett enkelt sätt att se till att hyran/avgiften kommer in är att anmäla betalningen för *autogiro*. Kontakta ekonomiska förvaltaren så får du blankett.

### **Gemensamma kostnader**

Var sparsam när du använder vatten framför allt varmvattnet. Lämna inte vatten rinnande i onödan. *Du är skyldig* att anmäla om kranar eller toaletten droppar eller rinner! Rinnande och droppande vatten kostar mycket pengar men det ökar även risken för vattenskador! Du kan påverka dina boendekostnader genom att tänka på din elförbrukning i din lägenhet och i fastighetens gemensamma utrymmen. I våra gemensamma tvättstugor är tvätt- och torkutrustning stora energiförbrukare, tänk på att köra fulla maskiner!

Vi kan påverka markskötselns kostnader genom att inte skräpa ner, förstöra växtlighet och andra installationer utomhus. Vår markentreprenör ägnar *större delen* av sin arbetstid, under den snöfria delen av året, till att plocka skräp på våra marker, tid som, i stället skulle kunna användas till att underhålla och förnya växtlighet och lekplatser.

## Försäkringar

Föreningen har tecknat fastighetsförsäkring hos IF. Fastighetsförsäkringen täcker skador på byggnad förorsakade av utströmmande ledningsvatten och brand.

**Hemförsäkring:** Alla lägenhetsinnehavare (bostadsrättshavare och hyresgäster) ska teckna en hemförsäkring för att vara skyddad när olyckan är framme. Försäkringen täcker kostnader för skador på ditt lösöre.

## Portombud (PO)

I varje trapphus finns en person som har till uppgift att vara en länk mellan styrelsen och lägenhetsinnehavare dessa kallas portombud. Uppgiften blir vad man gör den till men huvuduppgiften är att lämna månadsrapport till styrelsen via e-mail där man bland annat berättar hur det ser ut i trapphuset angående städning, klotter eller om det står mycket saker i trapphuset som inte ska stå där. Kontaktombudet ska också se till att inaktuell information tas ner från anslagstavlan. Portombudet *ansvarar inte* för felanmälningar eller störningsanmälningar. Vem som är kontaktombud i ditt trapphus finns anslaget på anslagstavlan.

I brf Solstigen bor både *bostadsrättshavare och hyresgäster*, vi kommer att använda uttrycket **lägenhetsinnehavare** när vi vänder oss till alla som bor i brf Solstigen. För det mesta gäller samma regler för bostadsrättshavare och hyresgäster. Där olika regler gäller, framgår det av rubrik och text.

## Service och förvaltning

För Solstigen's förvaltning och skötsel anlitas olika företag. Ett företag sköter den tekniska förvaltningen och fastighetsskötseln ett annat den ekonomiska. Förvaltningsföretagen ska stödja styrelsen med expertkunskap eller tjänster som krävs för att styrelsen och medlemmarna (bostadsrättshavarna) ska vara säkra på att Solstigen's hus och mark förvaltas på bästa sätt, både tekniskt och ekonomiskt.

Föreningen har även avtal med entreprenörer för:

- Markskötsel både sommar och vinter.
- Städning av gemensamma utrymmen.
- Hisservice
- Nyckel-, passer- och bokningssystem

**Du som bor i föreningen är skyldig att anmäla fel eller problem som uppstår både i din lägenhet, i de gemensamma utrymmena och på våra marker.**

För att anmäla fel eller om du vill ha information kring ditt boende, kontakta den tekniska förvaltarens **felanmälan/servicecenter**. I akuta fall som *inte kan vänta* till nästa vardag, ring förvaltarens fastighetsjour. Aktuella kontaktuppgifter finns på anslagstavlor och på hemsidan. Där kontaktuppgifter saknas vänder man sig till Servicecenter/felanmälan hos den tekniska förvaltningen

Om du får **problem med skadedjur** (löss, myror och andra skadeinsekter) i din lägenhet ring direkt till Anticimex. Uppge, namn och adress och att du bor i brf Solstigen och att föreningens fastighetsförsäkring är tecknad hos IF.

Om du ser råttor eller andra skadedjur i våra gemensamma utrymmen eller på våra marker, anmäl detta till servicecenter/felanmälan. De kontaktar Anticimex för åtgärder.

## Information

Styrelsens lämnar information om aktuella händelser i föreningen på olika sätt t.ex. genom:

- Solstigen's webbplats.
- Informationsblad eller tidning delas ut till alla hushåll regelbundet.
- Viktig information som snabbt måste meddelas boende sätts upp på anslagstavlan eller på glaset i porten.
- Informationsmöten



Du som lägenhetsinnehavare kan lämna meddelanden och förslag till styrelsen via email-adressen

## Möten

Styrelsen ska enligt stadgarna kalla alla *medlemmar* till en årlig föreningsstämma, som är föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen har som ambition att i samband med stämman även lämna viktig och aktuell information.

Till denna del av mötet kallas även hyresgästerna. Till stämman kan medlemmar och även hyresgäster ge förslag till frågor genom att skriva motioner.

Hyresgästerna kan delta i omröstningar som direkt rör boendet, rösterna räknas som rådgivande.

Hyresgästerna deltar endast i sakfrågor som rör boendet.

## Informationsmöten

Alla lägenhetsinnehavare (hyresgäster och bostadsrättshavare) är välkomna på de informations möten som styrelsen inbjuder till

## Protokoll

Protokoll från föreningsstämman är en offentlig handling och ska enligt stadgarna vara tillgängliga för medlemmarna senast tre veckor efter stämman. Protokoll från styrelsesammanträden är inte offentliga eftersom de kan innehålla konfidentiella uppgifter om enskilda medlemmar och uppgifter om företag under upphandlingar. Revisorerna går igenom dessa protokoll vid revisionen inför stämman.

## Internettjänster, kabel-TV och telefoni

Avtal om kollektiv bredbandsanslutning finns, kostnaden betalas via avgift/hyra.

Anslutning till basutbudet i ComHem TV ingår i avgift/hyra.

## Elavtal

**Lägenhetsinnehavare tecknar själv avtal för lägenhetens elkonsumention**

För bostadsrättshavare har föreningen tecknat ett **kollektivt bostadsrättstillägg**. Du som bostadsrättshavare behöver därför inte teckna egen tilläggsförsäkring. Tillägget täcker skador på delar av lägenheten som du är underhållsskyldig för, enligt föreningens stadgar. Det vill säga ytskikt, all fast inredning (kök, garderober och annan fast utrustning), vitvaror, sanitetsporcelain, som du som bostadsrättshavare har du ansvar för.

## Andrahandsuthyrning av bostadsrätter och hyresrätter

Uthyrning i andra hand kräver alltid styrelsens samtycke. Ansökan om tillstånd för andrahandsuthyrning ska vara skriftlig och innehålla *skälet* för andrahandsuthyrningen, *tidsperiod* och *vem som ska hyra* lägenheten.

En andrahandsupplåtelse är när någon annan än du själv självständigt använder lägenheten. Detta gäller även om du lånar ut lägenheten till någon i den närmaste familjekretsen.

Du kan hyra ut din lägenhet i andra hand om det finns godtagbara skäl.

Ex:

- studier eller arbete på annan ort
- längre vistelse på vårdinrättning
- militärtjänstgöring på annan ort
- "provbo" med en partner (Hyresnämnden anser att sex månader är en lämplig tidsperiod för provboende) Tänk på att du som hyr ut är fullt ansvarig för lägenheten under andrahandsuthyrningen.

## Säkerhet

Fastighetens dörrar till gemensamma utrymmen är försedda med antingen lås med nycklar. Portarna är försedda med portkod och nyckelbrickor. Varje port har sin portkod och bricka. För att förhindra inbrott och onödigt spring i trapphus och övriga gemensamma utrymmen, är det viktigt att alla dörrar i fastigheten går i lås efter in- och utpassering. Tänk på att även hålla fönster i gemensamma utrymmen stängda och låsta för att förhindra inbrott. Släpp inte in någon okänd person i fastigheten och var försiktig med att lämna ut koden.

## Brandsäkerhet

Föreningen ska hålla en hög *brandsäkerhet*, därför är det **förbjudet att förvara** barnvagnar, cyklar, dörmattor och andra föremål i **entréer eller trappuppgångar**. Trapphuset är utrymningsväg och får därför inte belamras med föremål som kan hindra eller försvåra utrymningen vid brand. Även små föremål i en rökfylld trappuppgång kan resultera i att människor snubblar och ramlar och oförmögna att ta sig ut på egen hand (om detta står det i Brandskyddslagen).

Var alltid försiktig med eld. Lämna aldrig brinnande ljus när du lämnar rummet! Du får inte heller grilla med öppen eld (kol eller gasol) på balkongen eller i närheten av huset. Din lägenhet skall vara utrustad med brandvarnare. Om brandvarnare saknas, tag kontakt med förvaltaren så får ni en första brandvarnare av dem. Batteribyte och övrigt underhåll utförs sedan av lägenhetsinnehavaren.

**Förvaring av gasolbehållare i lägenheter lägenhetsförråd och gemensamma utrymmen är förbjudet.** Det är ett brott mot lagen om brandfarliga och explosiva varor. Lagen gäller oavsett om flaskan är tom eller fylld.

**På balkong** som *inte* är inglasad får du förvara en behållare på upp till 30 liter. Om du har en inglasad balkong får du endast förvara upp till 5 liter på din balkong.

## Säkerhetsdörrar

Före byte till säkerhetsdörr skall styrelse/förvaltare kontaktas för godkännande av typ och utseende.

## Skyddsrum

Enligt lag finns skyddsrum i vår fastighet. Skyddsrummen finns i källarplan på båda gårdarna.

Skyddsrummen regleras av lagstiftning som ställer särskilda krav på utrustning och underhåll.

Skyddsrummen besiktigades 2013 av Myndigheten för samhällsskydd och beredskap.

Våra skyddsrum finns i källarna i 123-125, 135, 147-149

Skyddsrummen fungerar i fredstid som lägenhetsförråd men ska vid händelse av krig utrymmas och i ordningställas inom 48 timmar.

## Lägenhetsunderhåll och lägenhetsförändringar

Lägenheter och övriga utrymmen i föreningen får inte användas för annat än avsett ändamål. Lägenhetsinnehavaren har alltid ansvar för att vårda och sköta om lägenheten.

### **Bostadsrättshavare och hyresgäster (lägenhetsinnehavare)**

Du som lägenhetsinnehavare är **skyldig att snabbt anmäla fel** som du upptäcker i lägenheten eller i gemensamma utrymmen! Särskilt viktigt är det att anmäla när vatten finns på ställen där det inte ska finnas! Att anmäla vattenskador snabbt, så att de kan åtgärdas, innebär att risken för kostsamma vattenskador minskar. Det är särskilt viktigt att lägenhetsinnehavaren har uppsikt över lägenhetens våtutrymmen. Skador av läckande vatten i lägenheterna kostar mycket att åtgärda och leder ofta till stort obehag för de som drabbas. Vid felaktig installation av disk- och tvättmaskin i lägenheten, är lägenhetsinnehavaren betalningsansvarig vid eventuell vattenskada. Anlita därför alltid behörig hantverkare vid installationen, då är det företaget som står för eventuella skador.

En läckande kran kostar ca 500 – 1000 kronor/ år beroende på om det är kallt eller varmt vatten som rinner! **Anmäl därför alltid** när kranar läcker och toaletter står och rinner! Föreningen står för arbetet med att täta kranar och spolanordningar (bostadsrättshavare betalar för materialet).

#### ***Bostadsrättsinnehavare:***

Ansvarar, enligt stadgarna, själva för att underhålla

- lägenhetens inredning och utrustning i kök och badrum,
- **ytskikt** på golv, väggar och i tak, glas och bågar i fönster samt innerdörrar och ytterdörrens insida.
- Enligt tillägg i stadgarna ansvarar medlemmen även för ytskikten (golv, väggar och tak) på balkongens *insida*.

Om något, som kan skada föreningens egendom (vattenläckor, elektriska anordningar) går sönder, är du skyldig att snabbt och på egen bekostnad reparera skadan. Vår förvaltare kan utföra arbetet, du kommer då att debiteras kostnaden.

**Undantag:** Om lägenheten har **originalkranar eller nya kranar av märkena Mora och FM Mattsson**, anmäls läckage till Servicecenter/felanmälan. Föreningen står för arbetskostnaden och medlemmen står för materialet. Samma gäller toaletter som rinner för att spolanordningen är ur funktion.

Om kranar eller toaletten inte går att laga bekostar du själv ny utrustning. Styrelsen rekommenderar att du köper kranar av märkena Mora och FM Mattson då föreningen kommer att stå för byte av packningar.

#### ***Hyresgäster:***

Om något går sönder, som kan skada föreningens egendom (vattenläckor, elektriska anordningar) är du **skyldig** att snabbt anmäla felet, kontakta snarast Servicecenter. Vår fastighetsskötare åtgärdar det som är trasigt och föreningen står för hela kostnaden. Renovering/lagning av maskiner som du själv installerat (tvätt- och diskmaskin), bekostas av dig.

## **Renoveringar**

#### **Bostadsrättshavare:**

Mer omfattande renoveringar kräver föreningens skriftliga tillstånd. Om du önskar ta ner en vägg, göra ingrepp i bärande väggar, byta ytskikt i badrum eller dra nya rör i kök och badrum ska skriftlig ansökan om lov lämnas in. Ibland kan kommunalt bygglov eller bygganmälan krävas för att utföra åtgärder på balkong (t.ex. inglasning) och uteplats.

Mindre förändringar får göras i lägenheten utan tillstånd. Du får t ex måla och tapetsera ytskikt, lägga nya golv, sätta upp nya skåp eller byta ut kranar och vitvaror i kök, byta kranar och sanitetsporlin i dusch- och badrum. Tänk på att anlita behöriga hantverkare vid installationer av el, vatten och avlopp. Inga maskindrivna fläktar får installeras till fastighetens ventilationssystem. En felaktigt monterad fläkt sätter hela ventilationssystemet i trapphuset ur funktion! Endast *godkända spiskåpor* får monteras. Kontakta alltid förvaltaren innan du installerar ny spiskåpa/fläkt. Om installationen inte är godkänd måste du på egen bekostnad göra om installationen.

Vid renovering i våtutrymmen skall arbeten alltid utföras på ett fackmannamässigt sätt enligt gällande branschregler! Använd alltid behöriga hantverkare/företag som ger garantier för arbetet och har försäkringar om skador uppstår i samband med renoveringen! Din tilläggsförsäkring täcker inte skador som uppstår om arbetet i t.ex. badrum utförts av företag utan behörighet och otillräckligt försäkringsskydd. Du kan även bli ersättningsskyldig gentemot föreningen om felaktig renovering orsakar vattenskador i fastigheten (din lägenhet och grannarnas) där fastighetsförsäkringen gäller.

Kontakta alltid tekniska förvaltaren innan du sätter igång! Du får då information om vilka rutiner och krav som gäller för större renoveringar. Du får då hjälp stöd med:

- **Besiktning** av din lägenhet inför renoveringen. Förvaltaren ger dig råd och tips om företag som har behörighet får de arbeten som ska genomföras. Förvaltaren har de behörigheter som krävs för renoveringar så du kan anlita dem för hela renoveringen.
- Förvaltaren ska godkänna det företag som du tänker anlita. Företaget ska **skriftligt redovisa, metoder för renoveringen även materialvalet.**
- **Slutbesiktning** sker när renoveringen är färdigställd. Besiktningarna bekostas av föreningen. Om ytterligare besiktningar krävs bekostar bostadsrättshavaren detta.

#### **Hyresgäst:**

Eftersom föreningen äger din lägenhet måste du *alltid* ansöka om lov för renovering, även när du ska måla och tapetsera om i lägenheten. Tekniska förvaltaren kontrollerar genom besiktning att renoveringen utförts på ett fackmannamässigt sätt. Vid avflyttning kommer avflyttningsbesiktning av din lägenhet att ske.

Om renoveringar *inte* utförts på ett fackmannamässigt sätt, åläggs du att på egen bekostnad återställa lägenheten, du bekostar även återbesiktningen efter återställandet.

#### **Allmänna regler vid renoveringar:**

- Renoveringar i lägenheterna påverkar inte bara dig; tänk på att visa hänsyn till dina grannar. Reparationer i lägenheten får tidigast påbörjas kl. 08.00 på vardagar och klockan 10.00 på helgdagar samt vara avslutade senast klockan 20.00 samtliga dagar.
- Informera alltid dina grannar, även i närmast angränsande portar

#### **Håll rent under renoveringstiden!**

Lägenhetsinnehavaren ansvarar för att *daglig städning* av allmänna utrymmen utförs

- Verktyg och byggmaterial skall hållas undan från trapphus och övriga allmänna utrymmen, även utomhus.
- Rivningsmaterial får inte ställas mot väggar och fasader.
- Gården utanför städas från nedsmutsning förorsakad av arbetet.
- Rivningsmaterial får inte mellanlagras på gården utanför fastigheten.
- Sopor, som andra boende lägger till medlemmens mellanlagrade sopor, ansvarar medlemmen för.

Du får alltså inte lägga rivningsavfall utanför porten under en längre tid. Planera alltid bortforsling **samma dag** som rivning sker. Rivningsavfall som samlas utanför porten utgör en skaderisk för lekande och nyfikna barn! Rivningsmaterial som blir liggande utgör brandfara, någon som passerar, kan få för sig att tända på högen!



### **Elektriska installationer**

Alla fasta elektriska installationer skall vara utförda av behörig elektriker. Inga förändringar får göras i el-centralen ("proppskåpet") i lägenheten utan styrelsens/förvaltarens skriftliga tillstånd.

VVS- och ventilationsinstallationer

Inga arbeten på fastighetens rör-, värme- eller ventilationssystem får utföras utan styrelsens/förvaltarens skriftliga tillstånd.

### **Ventilation**

Föreningen ansvarar för att ventilationen ska fungera i fastigheten. Lägenheterna är utrustade med ventilationsdon för till- och frånluft. För att ventilationen ska fungera i alla lägenheter får inte ventilationskanaler täppas till, tas bort eller byggas för! Köksfläktar (motor) får absolut inte monteras på den allmänna ventilationen!

På föreningens hemsida, [www.brfsolstigen.se](http://www.brfsolstigen.se), under "ladda ned" hittar du dokumentet "Begäran om tillstånd till ändring i lägenheten." Denna fylls i och skickas till vår tekniska förvaltare PG hiss och fastighet. Kontaktuppgifter finns på anslagstavlan i trapphuset och på hemsidan.

### **Fastighetsägarens rätt till underhåll och tillsyn av lägenheterna:**

Fastighetsägaren/föreningen måste ibland utföra arbeten i de delar som fastighetsägaren ansvarar för (vatten- och avloppsledningar, ventilation, elledningar in till lägenhetens elcentral, konstruktioner under ytskikten i väggar, golv och tak).

Enligt bostadsrättslagen och hyreslagen är du **skyldig att lämna tillträde till lägenheten** för underhåll och tillsyn av dessa gemensamma system och konstruktioner.

Om du inte kan vara hemma vid tiden för besöket har föreningen har fastighetsägaren installerat en nyckeltub i alla lägenhetsdörrar. Tuben kan öppnas av dig från insidan. På utsidan öppnas tuben med huvudnyckel som endast finns hos tekniska förvaltaren.

När du uppmanas att lämna nyckeln/arna i tuben:

- Ta bort täckkåpan
- Lägg nycklarna i tuben
- Sätt tillbaka kåpan

När arbeten aviseras måste du se till att antingen vara hemma eller lägga nyckeln i tuben för att arbetet ska kunna utföras. Om du inte lämnar tillträde vid den första aviseringen görs för det mesta ytterligare en avisering för återbesök. Det första återbesöket ingår oftast i kostnaden som föreningen betalar för insatsen. Om arbetet inte kan utföras vid denna andra avisering kommer du själv betala för arbetet.

Varken bostadsrättshavare eller hyresgäst kan neka föreningen/hyresvärden att få tillträde för att utföra nödvändiga arbeten. Nekas tillträde har föreningen/hyresvärden rätt att med Kronofogdens hjälp öppna lägenheten för att genomföra det planderade arbetet. Kostnaden för handräckning och arbetet betalas av bostadsrättshavaren/hyresgästen.

### **Bostadsrättslagen:**

**13 §** Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för eller har rätt att utföra enligt [12 a §](#). När bostadsrättshavaren har av sagt sig bostadsrätten enligt [4 kap. 11 §](#) eller när bostadsrätten skall tvångsförsäljas enligt [8 kap.](#), är bostadsrättshavaren skyldig att låta lägenheten visas på lämplig tid. Föreningen skall se till att bostadsrättshavaren inte drabbas av större olägenhet än nödvändigt.

Bostadsrättshavaren är skyldig att tåla sådana inskränkningar i nyttjanderätten som föranleds av nödvändiga åtgärder för att utrota ohyra i huset eller på marken, även om hans lägenhet inte besväras av ohyra. I så fall tillämpas [5 §](#).

Om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten när föreningen har rätt till det, får Kronofogdemyndigheten besluta om särskild handräckning. I fråga om sådan handräckning finns bestämmelser i lagen ([1990:746](#)) om betalningsföreläggande och handräckning. Lag (2006:710).

### **Utdrag ur Hyreslagens 26 §:**

Hyresvärderna har rätt att **utan uppskov** få tillträde till lägenheten för att utöva nödvändig tillsyn eller utföra förbättringsarbeten som inte kan uppskjutas utan skada. När lägenheten är ledig till uthyrning, är hyresgästen skyldig att låta den visas på lämplig tid.

Hyresgästen är skyldig att tåla inskränkningar i nyttjanderätten, som föranleds av nödvändiga åtgärder för att utrota ohyra i fastigheten, även om den av honom hyrda lägenheten inte besväras av ohyra. Därvid gäller [17 §](#) andra stycket.

Underlåter hyresgästen att bereda hyresvärderna tillträde till lägenheten när denne har rätt till det, får kronofogdemyndigheten meddela särskild handräckning. I fråga om sådan handräckning finns bestämmelser i lagen (1990:746) om betalningsföreläggande och handräckning. Lag (1991:850).

## Information om avlopp.

### Fett i avloppen

Fett som spolats ner i avloppet orsakar stora problem med stor risk för stopp hemma hos dig eller i de gemensamma rören.

Toaletten är ingen papperskorg! Varje dag spolats det ner en mängd saker i avloppet som inte ska vara där. Dessa saker kan orsaka stopp och översvämningar både i lägenheterna och i rören på väg till reningsverket. Du som lägenhetsinnehavare får själv betala för de stopp som du orsakar om stoppet sitter i golvbrunn eller påstick (rören i golvet ut mot stående stam). Tänk på att tvättlappar och våtservetter inte är anpassade för att spolats ner i toaletten, även om det felaktigt står så på vissa förpackningar, kasta detta i hushållssoporna! Det finns bra blöjhinkar som förhindrar lukt i badrummet, där kan du förutom blöjor kasta tvättlappar, bomull och tops.

Detta får inte hamna i avloppen i kök och badrum (inklusive toaletten):

- Hushållspapper, servetter, näsdukar, tvättlappar och våtservetter
- Tops och bomull
- Blöjor, bindor och tamponger
- Kondomer
- Kattsand
- Matolja, färg, lösningsmedel och andra miljöfarliga vätskor
- Fimpar och snus

Vid matlagning blir fett kvar i kastruller och stekpannor. Det är mycket viktigt att du **inte** sköljer fett i avloppet i kök eller badrum. Detta gäller speciellt större mängder fett från t.ex. fritering, marinader och liknande. Fett torkas upp med hushållspapper och slängs i de hushållssoporna. Större mängder fett håller du i en brännbar behållare, t.ex. en använd pappersförpackning eller en plastburk med lock. Släng behållaren i hushållssoporna.

Avloppspolningar sker på föreningens bekostnad vart 5:e år däremellan bekostar du själv de spolningar/rensningar av rören där du själv orsakat stoppet! Stoppet anmäls till felanmälan och de ser till att behörig personal utför spolningen. Du kommer sedan att debiteras för denna kostnad.

## Rutiner vid övergångar av bostadsrättslägenhet (BR)

Du som ska sälja din lägenhet ska skicka alla dokument som rör ägandeförändringen av bostadsrätten, till vår ekonomiska förvaltare. Glöm inte att säga upp hyresavtal för p-plats, carport, garage och extraförråd

### Avflyttningsbesiktning av din lägenhet kommer att utföras

Varför avflyttningsbesiktning?

Sedan ombildningen (6 nov 2009) har styrelsen fått kännedom om att renoveringar av badrum och kök (ingrepp i föreningens egendom och ansvar) har genomförts utan att ansökan inlämnats till styrelsen. Besiktningen är till för att kontrollera utförda renoveringar skett på ett fackmannamässigt och på ett av branschen godkänt sätt! Vid besiktningen kontrollerar och påpekar besiktningsmannen felaktiga elektriska dragningar som kan orsaka skada på person och egendom.

Om besiktningen visar på *stora* felaktigheter (t.ex. ingrepp i bärande väggar, vatten- och avloppsledning samt ventilation), kan du åläggas att återställa lägenheten. Din ansökan om utträde ur föreningen kan försenas eller avslås. Om du som säljare är skyldig att återställa allvarliga brister i lägenheten kommer slutbesiktning att utföras denna besiktning bekostas av säljaren.

Tänk på att: Om det är stora brister i lägenheten till följd av felaktigt utförd renovering, kan detta fördröja försäljningen. Du som säljer ska meddela köparen om brister i lägenheten, som kan ha betydelse för priset och framtida ansvar för skador som kan uppstå på grund av felaktiga renoveringar. Ekonomiska förvaltaren gör kontroll av att du som säljare har fullgjort dina ekonomiska skyldigheter mot föreningen (dvs. att du inte har några skulder till föreningen eller har krav på dig för återställande av felaktigt utförda renoveringar i våtrum och ventilation).

### **Nycklar och brickor till gemensamma utrymmen**

Vid övergång av bostadsrättslägenhet ska du återlämna alla utkvitterade nycklar till gemensamma utrymmen och nycklar till extra förråd. Se information som du får vid anmälan om avflyttning. Nycklar och brickor (minst 3 st.) till lägenheten lämnas till köparen vid överlämnandet av lägenheten.

**Köparen** skall, utan kostnad, kvittera ut grunduppsättning av nycklar (nyckel till förråd/källare, cykelrum, nyckel till bommen). Detta *kan* ske i samband med tillträdesdagen. Du som säljare är skyldig att betala fastställt pris för nycklar och brickor som saknas.

Du har kvitterat ut *minst* 1 nyckel till cykelrum, grovsoprum/ bom och förråd, dessutom finns *minst tre* brickor till passersystemet, varav två går till tvättstugan. Ev. finns 1 nyckel till barnvagnsrum. Lista över utkvitterade nycklar och brickor finns hos det företag som ansvarar för nyckelhanteringen. Säljare och köpare uppmanas att kontakta företaget innan återlämning samt utkvittering av nycklar och brickor.

## Rutiner vid uppsägning av kontrakt av lägenheter med hyresrätt (HR)

Uppsägning av hyreskontrakt eller begäran om lägenhetsbyte skickas till ekonomiska förvaltaren. Glöm inte att säga upp hyresavtal för p-plats, carport, garage och ev. extraförråd

### **Avflyttningsbesiktning**

Styrelsen eller förvaltaren tar kontakt med dig och gör upp om en tidpunkt när besiktning skall ske. Styrelsen gör en bedömning av lägenhetens status och fastställer om du behöver åtgärda något innan avflyttning sker.

### **Flyttstädning**

Hela lägenheten ska vara mycket noggrant städad, även balkong/altan och ev. uteplats samt förrådsutrymmen, p-plats och carport. Vid avlämningen kontrolleras städningen av alla dessa utrymmen. Om du slarvar med städningen, måste du betala för att föreningens städfirma utför städningen på ett godkänt sätt. När du säger upp din bostad får du en checklista för städningen.

### ***Nycklar och brickor till lägenheten och gemensamma utrymmen***

Samtliga utkvitterade brickor och nycklar till gemensamma utrymmen skall lämnas till ansvarigt företag (se anslagstavlan). Du är skyldig att betala för nycklar och brickor som saknas.

### **Återlämning av nycklar till lägenheten**

Vid slutbesiktning och överlämnande lämnas lägenhetsnycklar och bricka till representant för styrelse eller förvaltning. Nycklar till lägenheten som saknas (enligt gammal kvittering) betalas enligt gällande prislista.

# Ordnings- och trivselregler

Vi är varandras boendemiljö.

I flerfamiljshus bor vi nära varandra och det innebär att vi måste ta hänsyn och respektera varandra. Därför har vi tillsammans skapat regler för att boendet ska fungera för oss alla.

Om vi tillsammans ser till att följa dessa regler och att vårda vår närmaste miljö så slipper vi onödiga kostnader för underhåll och vi får en trivsam boendemiljö.

## Störningar:

I flerfamiljshus får vi acceptera att vi ibland hör våra grannar men vi måste alla respektera och grannarnas rätt till ett lugnt boende oavsett tid på dygnet.

Uppträder din granne störande prata först med den som stör och försök att komma överens. Om det inte hjälper och du vill att fastighetsägaren ska få reda på problemet, gör en **störningsanmälan** till tekniska förvaltarens felanmälan/servicecenter (kontaktuppgifter på anslagstavlor)! Den som stör kommer då att få ett besök och eller ett brev från förvaltaren, med en varning och med en uppmaning om att rätta sig efter de regler som finns. För det mesta så räcker det med dessa åtgärder.

Om störningarna trots allt fortsätter, meddela snarast felanmälan/servicecenter så vidtar förvaltaren ytterligare åtgärder. Allvarliga störningar och återkommande störningar kan innebära att boende blir uppsagd från sin lägenhet, bostadsrättshavare kan tvingas till försäljning. Sådana ärenden lämnas över till jurist som driver frågan till en rättslig process. Det krävs mycket stark bevisning och vittnesmål för att uppsägning eller tvångsförsäljning ska kunna ske. Förvaltaren dokumenterar och sparar alla anmälningar, men det är du som blir störd som skriftligt, måste se till att störningsanmälningarna kommer till vår kännedom. Om störningarna pågår ofta, för en störningsdagbok som innehåller datum och tid för störningen samt vilken typ av störning du utsätts för, skicka sedan regelbundet in störningsdagboken till förvaltaren så behöver du inte ringa varje gång som störningen sker.

I föreningens stadgar (finns sist i detta dokument), bostadsrättslagen och hyreslagen framgår vilka rättigheter och skyldigheter du som lägenhetsinnehavare har. Dessa lagar ser strängt på störningar och skadegörelse upprepade brott mot ordningsreglerna och stadgarna kan innebära att du blir uppsagd från din lägenhet. Utöver dessa lagar gäller nedanstående regler, gemensamt beslutade av föreningens stämma 2010 och reviderade 2012.

## Allmänt

- Alla lägenhetsinnehavare och dennes familj samt eventuella inneboende och gäster ska vara aktsamma om, och *vårda* både lägenheter, gemensamma utrymmen och föreningens mark.
- Lägenheter, balkonger, altaner, uteplatser och allmänna utrymmen får inte användas för andra ändamål än det de är avsedda för.
- Om du upptäcker att något inte fungerar eller upptäcker skada och klotter på föreningens egendom är du *skyldig att snarast* meddela till felanmälan så att felet snabbt kan åtgärdas. Var *särskilt noga med att anmäla "vatten på fel ställe"*  
Kontaktuppgifter till felanmälan finns anslaget på anslagstavlor i entréerna.

## Hänsyn

- Ta alltid hänsyn till dina grannar. Håll ljudnivån nere oavsett tid på dygnet, men det är särskilt viktigt att det är lugnt och tyst från kl 22.00 på kvällen till kl 07.00 på morgonen. Detta gäller i lägenheter, trapphus, balkonger, uteplatser, lekplatser samt övriga allmänna områden.
- Reparationer i lägenheten får tidigast påbörjas kl. 08.00 på vardagar och kl 10.00 på helgdagar samt vara avslutade senast kl 20.00 samtliga dagar.



- Informera alltid dina grannar, även i närmast angränsande portar, när du ska ha en större fest eller om du ska göra renoveringar i din lägenhet.
- Rökning är förbjuden i alla gemensamma utrymmen.
- Katter ska ha sådan tillsyn att de inte går in på grannens altan eller uteplats, inte förorenar i sandlådorna eller på andra ställen inom föreningen. Katter bör alltså hållas kopplade.
- Hundar ska alltid hållas kopplade, inom vårt område och hela centrala Handen, enligt kommunens regler (se kommunens hemsida). Självklart plockar du upp efter din hund eller katt!
- Det är förbjudet att mata fåglar eller andra djur på gräsmattor, i träd, på gårdar eller uteplatser. Detta förorenar samt medför att skadedjur etablerar sig på platsen.
- Bollspel på innergårdarna är förbjudet.
- Det är förbjudet att skjuta upp raketer inom tätbebyggt område, se kommunens regler. Naturligtvis skjuter vi inte upp raketer i närheten av bostadshusen!

## Trapphus

- Av säkerhetsskäl och med tanke på uppvärmningskostnaderna, skall portarna alltid hållas stängda. Dörrar och fönster till tvättstugor, barnvagns- och cykelförråd ska av samma skäl hållas stängda.
- Var restriktiv med att lämna ut nyckelbrickor och portkoder till andra. Öppna inte porten för någon obekant person som inte har bricka eller kod.
- På grund av brandrisken och framkomligheten vid utrymning är det förbjudet att förvara papper/kartonger, cyklar, barnvagnar, leksaker och andra personliga ägodelar i entréer och på våningsplanen. Barnvagnar och cyklar skall placeras i avsedda utrymmen, personliga ägodelar förvaras i din lägenhet.
- Av hygieniska skäl är det naturligtvis förbjudet att ställa ut sopor utanför lägenhetsdörren.
- Det är förbjudet att förvara bensin, gasoltuber eller annat brandfarligt gods i trapphus, lägenhetsförråd, gemensamma utrymmen samt barnvagns- och cykelförråd.

## Barnvagns- och cykelrum

- I anslutning till de flesta portar finns barnvagnsrum och cykelrum. Cyklar ska förvaras i cykelrummen eller parkeras i avsedda cykelställ vid portarna. Barnvagnar med tillbehör ska förvaras i barnvagnsrummen.
- Kontakta förvaltare eller kontaktombudet i ditt trapphus för information om var ditt barnvagns- och cykelförråd ligger och hur du ska få tag på nycklar till dessa.
- Mopeder ska förvaras i mopedrummen som finns i ett av gårdshusen vid bommarna.

## Tvättstugor

Endast du som är lägenhetsinnehavare får använda tvättstugorna. Eftersom vi gemensamt betalar för tvättstugorna är det inte tillåtet att använda tvättstugorna för *företagstvätt* eller låna ut dem till folk som inte bor i föreningen! Det är inte heller tillåtet att tvätta mattor och andra tunga textilier i de gamla maskinerna, på Västergården finns en grovtvättmaskin i ena tvättstugan.

På grund av detta och av rättviseskäl för de som tvättar och betalar för sin egen tvätt i lägenheten, har brf Solstigen infört betaltvättstugor.

- Bokning sker i den tvättstuga som hör till din gård (begränsat antal/månad).
- Debiteringen sker när du påbörjar bokad tvättpass det vill säga att du öppnar dörren till tvättstugan. Om det blir fel på maskinerna under bokad pass måste omgående felanmälan ske till felanmälan, för att debiteringen ska halveras eller tas bort.
- Du använder bricka för att komma in i och boka tid i tvättstugan. Du kan även boka tid via internet med din personliga kod. Boka tvättid enligt instruktionen i tvättstugorna eller på

hemsidan. Bokningsbara tvättpass hittar du på bokningstavlan i tvättstugan eller på bokningssidan på internet. Tvättstugan kan bara användas av den som bokat tiden.

- Om tvättstugan inte tagits i bruk inom 60 minuter efter bokat tvättpass, öppnas systemet och ger möjlighet för annan, att boka *resterande* tvättid på tvättpasset.
- Anmäl genast fel i tvättstugorna till felanmälan/servicecenter, sätt gärna upp en lapp och varna den som tvättar efter dig.
- Visa hänsyn till den som tvättar efter dig genom att lämna maskinerna och tvättstugan städad!
- All tvättning i tvättstugan sker på egen risk.
- Barn får inte vistas i tvättstugan utan tillsyn.

## Lägenhetsförråd

- I ditt lägenhetsförråd (entréplan eller källare) kan personliga tillhörigheter förvaras. Ditt lägenhetsförråd ska vara märkt med ditt lägenhetsnummer (föreningens löpnummer)
- Gångarna i förråden/källarna skall på grund av brandrisken hållas fria från föremål och får därför inte belamras med grovsopor och annat skräp. Undvik att förvara stöldbegärlig egendom i källaren.
- Inga brandfarliga ämnen får förvaras i förråden.

## Paraboler

- Parabolantenner får enbart fästas *innanför balkongräcket* med *expanderstång* eller med *en tung parasollfot* (tillräckligt tung för att klara hårda vindar). Parabolen får alltså inte skruvas fast på väggar, balkongräcken, staket eller på andra delar av föreningens egendom.

## Balkong

- Balkongen får inte, på grund av brandrisk, användas för permanent förvaring av föremål som inte tillhör normal balkongmöblering.
- Grillning med kol- och gasogrill är på grund av brandrisk förbjuden. Du får inte heller tända marschaller på balkongen.
- Rökning på balkongen kan besvära dina grannar, ta hänsyn och gå längre in på balkongen.
- Skaffa en askkopp till din balkong för naturligtvis kastar du inte ut fimparna från balkongen! Det är en brandrisk dessutom är det inte trevligt för dina grannar när aska och fimpas hamnar på deras balkonger eller uteplats.
- Det är förbjudet att skaka mattor och sängkläder från fönster och balkong, dina grannar får in damm och smuts på balkong/ uteplats och i lägenheter! Tänk på grannen under dig när du städar balkongen.
- Av säkerhetsskäl ska balkonglådor hänga *innanför* balkongräcket.

## Uteplats

- **Marken utanför altanerna på bottenvåningen tillhör föreningen** och det är styrelsens ansvar att vårda och sköta all mark och växtlighet.
- Lägenhetsinnehavare som önskar disponera marken utanför altanen kan efter ansökan till styrelsen, överta ansvaret för skötseln av växtligheten på insidan av häck eller staket. Lägenhetsinnehavaren klipper gräs, rensar ogräs och håller snyggt på uteplatsen.
- **Boende med uteplats äger eller arrenderar inte marken** men de blommor och buskar som boende planterat är privat egendom.
- Uteplatsen kan användas till att odla blommor och nyttoväxter men det måste se välvårdat och snyggt ut. Vid upprepad misskötsel riskerar boende att fråntas rätten att använda uteplatsen.
- Med tillstånd från styrelsen får boende sätta upp staket (högst 130 cm) eller trädäck på uteplatsen. Lägenhetsinnehavaren ansvarar för skötsel och underhåll av de anordningar som anläggs av boende.
- Det är förbjudet att klippa och beskära föreningens buskar och träd. Detta arbete planeras tillsammans med markansvarig i föreningen i samarbete med markentreprenören.
- Att ta bort klipp- och ogrärens är naturligtvis boendes ansvar. Packa skräpet i sopsäckar och lämna på Jordbro återvinningscentral ”Returen”. Det är inte tillåtet att kasta ”klipp och rens” utanför staket eller häck! Det kostar extra när föreningen ska ta hand om skräpet.
- Grillning är tillåten på uteplatsen, men tänk på brandfaran och grannarna ovanför genom att flytta ut grillen så långt det går.
- Marschaller får inte användas i närheten av fasaderna.
- Rökning på altanen kan besvära dina grannar visa därför hänsyn. Naturligtvis kastar du inte fimpas och skräp på marken vare sig på uteplatsen eller utanför.

## Vår gemensamma utemiljö

- För allas trevnad kasta ditt skräp i papperskorgarna som finns utplacerade på många ställen på vårt område. Papperskorgarna får *inte användas för hushållssopor*
- Kasta inte fimpar på marken utanför portarna, på gårdarna eller på andra ställen på föreningens mark!
- Föräldrar ansvarar för att barnens leksaker, cyklar mm samlas ihop efter dagens slut.
- Grillplatsen, föreningens bord och bänkar som finns på våra marker är vår gemensamma egendom och skall kunna användas av alla som bor i föreningen.
  
- Grillplatsen kan och får inte bokas för större grupper eller användas i flera timmar. Alla ska ha en möjlighet att njuta av den korta sommaren!
- På den grusade ytan vid grillen får inte bänkar placeras, grannarna ska kunna ställa ut egna grillar.
- Grillplatsen lämnas fri från fimpar, skräp och matrester. Samla ihop ditt skräp och kasta i sopinkasten i gårdshuset när du går hem.
- Gården är till för alla boende och får gärna användas för arrangemang, dock får inte bordet vid grillplatsen användas eller flyttas till andra platser!
- Om du har en gårdsfest tänk på att hålla ljudnivån nere så att du inte stör dina grannar. Efter kl 23.00 ska det vara tyst.
- Att använda marschaller innebär en brandrisk, om det råder eldningsförbud så får du inte använda marschaller. De ska placeras så att de inte ger upphov till fläckar eller på annat sätt skadar fastighetens egendom. Tag bort utbrunna marschallburkar och eventuella stearin- och sotfläckar när du lämnar bordet!

## Motortrafik och garage

- Generellt *parkeringsförbud av motorfordon* råder i hela Solstigen. Parkering är endast tillåten på anvisade plaster.  
Innergårdarna ska i möjligaste mån vara fria från motortrafik. Tillfällig i- och urlastning får dock ske under högst 10 minuter. Kontakta parkeringsbolaget om du behöver mer tid för i- och urlastning t.ex. vid flytt.  
Uppfarterna till portarna ska vara fria i händelse av utryckning av brandkår och ambulans.
- Okynnesåkning med moped och bil får inte förekomma på gårdar och gångvägar.
- Innehavare av garageplats är skyldig att hålla garaget låst.
- Tomgångskörning i garaget är inte tillåten.
- Inga andra föremål än fordonet och en uppsättning extrahjul får förvaras i garaget!
- Alla fordon som står i garage, i carport och på parkeringsplatser skall vara i körbart skick och inte förorena garage eller p-plats i form av oljeläckage.
- Hyresgäster av p-plats, carport och garage har ansvar för att hålla sin plats i städat skick. När du säger upp platsen ansvarar du för att du lämnar din plats ska platsen städas.
- Det finns 18 avgiftsbelagda p-platser för gäster.

## Sophantering

- Hushållssopor förpackas väl i plastpåsar innan soporna kastas i sopinkasten på gårdshuset.
- Kartonger, wellpapp, tidningar glas samt metall och plastförpackningar ska lämnas i avsedd sorteringscontainer på **återvinningsstationerna**. P-plats på baksidan av Vallavägen 107 -109, 205 och vid ICA
- Lämna gärna kläder till insamlingar som t ex Frälsningsarmen eller Myrorna. Container för detta finns vid Vallavägen 205
- Ditt grovavfall lämnas på återvinningscentralen ”Returen” i Jordbro. Du som lägenhetsinnehavare betalar ingenting. För att komma in på Returen måste du ha ett passerkort som du beställer på SRV:s hemsida eller genom telefonkontakt.

- Föreningen ställer regelbundet upp containrar för grovsopor. Datum för detta anslås på anslagstavlor och i SolstigenNytt

## **STADGAR**

För Bostadsrättsföreningen Solstigen

Organisationsnummer 769620-0950

### **OM FÖRENINGEN**

- 1 § Namn, ändamål och säte
- 2 § Medlemskap och överlåtelse
- 3 § Medlemskapsprövning - juridisk person
- 4 § Medlemskapsprövning - fysisk person
- 5 § Bosättningskrav
- 6 § Andelsägande
- 7 § Insats, årsavgift och upplåtelseavgift
- 8 § Årsavgiftens beräkning
- 9 § Överlåtelse- och pantsättningsavgift
- 10 § Övriga avgifter
- 11 § Dröjsmål med betalning

### **FÖRENINGSTÄMMA**

- 12 § Föreningsstämma
- 13 § Motioner
- 14 § Extra föreningsstämma
- 15 § Dagordning
- 16 § Kallelse
- 17 § Rösträtt
- 18 § Ombud och biträde
- 19 § Röstning
- 20 § Jäv
- 21 § Över- och underskott
- 22 § Valberedning
- 23 § Stämmans protokoll

### **STYRELSE OCH REVISION**

- 24 § Styrelsens sammansättning



- 25 § Konstituering
- 26 § Styrelsens protokoll
- 27 § Beslutförhet och röstning
- 28 § Beslut i vissa frågor
- 29 § Firmateckning
- 30 § Styrelsens åligganden
- 31 § Utdrag ur lägenhetsförteckning
- 32 § Räkenskapsår
- 33 § Revisorernas sammansättning
- 34 § Avgivande av revisionsberättelse

## **BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYDIGHETER**

- 35 § Bostadsrättshavarens ansvar
- 36 § Ytterligare installationer
- 37 § Brand- och vattenledningsskador
- 38 § Komplement
- 39 § Felanmälan
- 40 § Gemensam upprustning
- 41 § Vanvård
- 42 § Tillbyggnad
- 43 § Ombyggnad

## **ANVÄNDNING AV BOSTADSRÄTTEN**

- 44 § Användning av bostadsrätten
- 45 § Sundhet, ordning och gott skick
- 46 § Tillträdesrätt
- 47 § Andrahandsuthyrning
- 48 § Inneboende

## **FÖRVERKANDE**

- 49 § Förverkandegrunder
- 50 § Hinder för förverkande
- 51 § Ersättning vid uppsägning
- 52 § Tvångsförsäljning

## **ÖVRIGT**

53 § Meddelanden

54 § Framtida underhåll

55 § Vinstutdelning

56 § Upplösning, likvidation mm

57 § Tolkning

58 § Stadgeändring

59 § Särskilt för föreningar som inte äger hus

## **OM FÖRENINGEN**

### **1 § Namn, ändamål och säte**

Föreningens namn är Bostadsrättsföreningen Solstigen.

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen har sitt säte i Haninge kommun.

### **2 § Medlemskap och överlåtelse**

Medlemskap erhålls samtidigt med upplåtelse. En ny innehavare får utöva bostadsrätten och flytta in i lägenheten endast om han eller hon antagits till medlem i föreningen. Förvärvaren ska ansöka om medlemskap i föreningen på sätt styrelsen bestämmer. Till medlemsansökan ska fogas styrkt kopia på överlåtelsehandling som ska vara underskriven av köpare och säljare och innehålla uppgift om den lägenhet som överlåtelsen avser samt pris. Motsvarande gäller vid byte och gåva. Om överlåtelsehandling inte uppfyller formkraven är överlåtelsen ogiltig.

Styrelsen är skyldig att senast inom en månad från det att ansökan om medlemskap kom in till föreningen, pröva frågan om medlemskap. Föreningen kan komma att begära en kreditupplysning avseende sökanden. En medlem som upphör att vara bostadsrättshavare ska anses ha utträtt ur föreningen, om inte styrelsen medger att han eller hon får stå kvar som medlem.

### **3 § Medlemskapsprövning - juridisk person**

Juridisk person som förvärvat bostadsrätt till en bostadslägenhet får vägras inträde i föreningen även om nedan angivna förutsättningar för medlemskap är uppfyllda. En juridisk person som är medlem i föreningen får inte utan samtycke av styrelsen genom överlåtelse förvärva ytterligare bostadsrätt till en bostadslägenhet. Kommun och landsting får ej vägras medlemskap.

### **4 § Medlemskapsprövning - fysisk person**

Medlemskap 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 förvärvaren som bostadsrättshavare. Medlemskap får inte vägras på grund av ras, hudfärg, nationalitet eller etniskt ursprung, religion, övertygelse eller sexuell läggning. En överlåtelse är ogiltig, om den som en bostadsrätt övergått till vägras medlemskap i föreningen. Särskilda regler gäller vid exekutiv försäljning eller vid tvångsförsäljning.

### **5 § Bosättningskrav**

Om det kan antas att förvärvaren för egen del inte permanent ska bosätta sig i bostadsrättslägenheten har föreningen rätt att vägra medlemskap.

## **6 § Deläggande**

Den som har förvärvat del i en bostadsrätt får vägras medlemskap i föreningen om inte bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar, registrerade partner eller sådana sambor på vilka sambolagen tillämpas.

## **7 § Insats, årsavgift och upplåtelseavgift**

Insats, årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen. Ändring av insatsen ska alltid beslutas av föreningsstämma.

## **8 § Årsavgiftens beräkning**

Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal. Beslut om ändring av grund för andelstalsberäkningen ska fattas av föreningsstämma. Om beslutet medför rubbning av det inbördes förhållandet mellan andelstalen blir beslutet giltigt om minst tre fjärdedelar av de röstande på stämman gått med på beslutet.

För lägenheter som efter upplåtelsen utrustats med balkong får årsavgiften vara förhöjd med högst 2 % av vid varje tillfälle gällande prisbasbelopp, motsvarande gäller för lägenhet med fransk balkong, altan på mark eller uteplats dock med ett påslag på högst 1 %.

Styrelsen kan besluta att i årsavgiften ingående ersättning för taxebundna kostnader såsom värme, varmvatten, renhållning, konsumtionsvatten, elektrisk ström, TV, bredband och telefoni ska erläggas efter förbrukning, area eller per lägenhet.

## **9 § Överlåtelse- och pantsättningsavgift**

Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5 % och pantsättningsavgiften till högst 1 % av gällande prisbasbelopp.

Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

## **10 § Övriga avgifter**

Föreningen får i övrigt inte ta ut särskilda avgifter för åtgärder som föreningen ska vidta med anledning av bostadsrättslagen eller annan författning.

## **11 § Dröjsmål med betalning**

Årsavgiften ska betalas på det sätt styrelsen beslutar. Betalning får dock alltid ske genom postanvisning, plusgiro eller bankgiro. Om inte årsavgiften eller övriga förpliktelser betalas i rätt tid får föreningen ta ut dröjsmålsränta enligt räntelagen på det obetalda beloppet från förfalldatum till dess full betalning sker samt påminnelseavgift enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader mm.

## **FÖRENINGSTÄMMA**

### **12 § Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma ska hållas årligen tidigast den 1 mars och senast före juni månads utgång.

### **13 § Motioner**

Medlem som önskar få ett ärende behandlat vid föreningsstämma ska anmäla detta senast den 1 februari eller inom den senare tidpunkt som styrelsen beslutat.

### **14 § Extra föreningsstämma**

Extra föreningsstämma ska hållas när styrelsen finner skäl till det. Sådan föreningsstämma ska även hållas när det för uppgivet ändamål skriftligen begärs av revisor eller minst 1/10 av samtliga röstberättigande.

### **15 § Dagordning**

På ordinarie föreningsstämma ska förekomma:

1. Öppnande
2. Godkännande av dagordningen
3. Val av stämмоordförande
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare.
5. Val av justerare tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit stadgeenligt utlyst
7. Fastställande 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. Beslut om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisorer och revisorssuppleant
16. Val av valberedning
17. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende.
18. Avslutande

På extra föreningsstämma ska utöver punkt 1-7 och 18 förekomma de ärenden för vilken stämman blivit utlyst.

### **16 § Kallelse**

Kallelse till föreningsstämma ska innehålla uppgift om vilka ärenden som ska behandlas på stämman. Beslut får inte fattas i andra ärenden än de som angivits i kallelsen. Senast två veckor före ordinarie stämma och en vecka före extra stämma ska kallelsen utfärdas, dock tidigast fyra veckor före stämman. Kallelsen ska utfärdas till samtliga medlemmar genom utdelning. Om medlem uppgivit annan adress ska kallelsen istället skickas till medlemmen. Kallelsen ska dessutom anslås på lämplig plats inom föreningens hus eller publiceras på hemsida.

### **17 § Rösträtt**

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

### **18 § Ombud och biträde**

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Ombudet ska visa upp en skriftlig dagtecknad fullmakt. Fullmakten ska uppvisas i original och gäller högst ett år från utfärdandet. Ombud får inte företräda mer än två (2) medlemmar. På föreningsstämma får medlem medföra högst ett biträde. Bitrådets uppgift är att vara medlemmen behjälplig. Ombud och biträde får endast vara:

- Annan medlem
- Medlemmens make/maka, registrerad partner eller sambo
- Föräldrar
- Syskon
- Barn
- Annan närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen i föreningens hus
- God man

Är medlem en juridisk person får denne företrädas av legal ställföreträdare.

### **19 § Röstning**

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller vid lika röstetal den mening som stämmans ordförande biträder. Blankröst är inte en avgiven röst. Vid val anses den vald som har fått flest röster. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottning om inte annat beslutas av stämman innan valet förrättas. Stämмоordförande eller föreningsstämma kan besluta att slutna omröstning ska genomföras. Vid personval ska dock slutna omröstning alltid genomföras på begäran av röstberättigad. För vissa beslut krävs särskild majoritet enligt bestämmelser i bostadsrättslagen

### **20 § Jäv**

En medlem får inte själv eller genom ombud rösta i fråga om:

1. talan mot sig själv
2. befrielse från skadeståndsansvar eller annan förpliktelse gentemot föreningen
3. talan eller befrielse som avses i 1 eller 2 beträffande annan, om medlemmen i fråga har ett väsentligt intresse som kan strida mot föreningens

### **21 § Över- och underskott**

Det över- eller underskott som kan uppstå i föreningens verksamhet kan balanseras i ny räkning eller disponeras i enlighet med § 55.

### **22 § Valberedning**

Vid ordinarie föreningsstämma får valberedning utses för tiden fram till och med nästa ordinarie föreningsstämma. Valberedningens uppgift är att lämna förslag till samtliga personval samt arvode.

### **23 § Stämmans protokoll**

Vid föreningsstämma ska protokoll föras av den som stämmans ordförande därtill utsetts. I fråga om protokollets innehåll gäller:

1. att röstlängden ska tas in i eller biläggas protokollet
2. att stämmans beslut ska föras in i protokollet
3. att om omröstning skett ska resultatet av denna anges i protokollet. Protokollet ska senast inom tre veckor hållas tillgängligt för medlemmarna. Protokollet ska förvaras på betryggande sätt.



## **STYRELSE OCH REVISION**

### **24 § Styrelsens sammansättning**

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

Styrelsen väljs av föreningsstämman för tiden fram till och med nästa ordinarie föreningsstämma.

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

### **25 § Konstituering**

Styrelsen utser inom sig ordförande och andra funktionärer om inte föreningsstämma beslutat annorlunda.

### **26 § Styrelsens protokoll**

Vid styrelsens sammanträden ska protokoll föras som justeras av ordföranden och den ytterligare ledamot som styrelsen utser. Protokollen ska förvaras på betryggande sätt och föras i nummerföljd. Styrelsens protokoll är tillgängliga endast för ledamöter, suppleanter och revisorer.

### **27 § Beslutförhet och röstning**

Styrelsen är beslutför när antalet närvarande ledamöter vid sammanträdet överstiger hälften av samtliga ledamöter. Som styrelsens beslut gäller den mening för vilken mer än hälften av de närvarande röstat eller vid lika röstetal den mening som ordföranden biträder. För giltigt beslut krävs enhällighet när för beslutförhet minsta antalet ledamöter är närvarande. Suppleanter tjänstgör i den ordning som ordförande bestämmer om inte annat bestämts av föreningsstämma eller framgår av arbetsordning (beslutad av styrelsen).

### **28 § Beslut i vissa frågor**

Beslut som innebär väsentlig förändring av föreningens hus eller mark ska alltid fattas av föreningsstämma. Om en ny-, till- eller ombyggnad innebär att medlems bostadsrätt förändras ska samtycke från medlem inhämtas. Om bostadsrättshavaren inte ger sitt samtycke till ändringen, blir beslutet ändå giltigt om minst två tredjedelar av de röstande har gått med på beslutet och det dessutom har godkänts av hyresnämnden.

### **29 § Firmateckning**

Föreningens firma tecknas - förutom av styrelsen - av minst två ledamöter i förening.

### **30 § Styrelsens åligganden**

Bland annat åligger det styrelsen:

- att svara för föreningens organisation och förvaltning av dess angelägenheter
- att avge redovisning för förvaltning av föreningens angelägenheter genom att avlämna årsredovisning som ska innehålla berättelse om verksamheten under året (förvaltningsberättelse) samt redogöra för föreningens intäkter och kostnader under året (resultaträkning) och för dess ställning vid räkenskapsårets utgång (balansräkning)
- att senast en månad före ordinarie föreningsstämma till revisorerna avlämna årsredovisningen
- att senast en vecka före ordinarie föreningsstämma hålla årsredovisningen och revisionsberättelsen tillgänglig
- att föra medlems- och lägenhetsförteckning; föreningen har rätt att behandla i förteckningarna ingående personuppgifter på sätt som avses i personuppgiftslagen

### **31 § Utdrag ur lägenhetsförteckning**

Bostadsrättshavare har rätt att på begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen avseende sin bostadsrätt.

### **32 § Räkenskapsår**

Föreningens räkenskapsår är kalenderår

### **33 § Revisorernas sammansättning**

Föreningsstämma ska välja minst en och högst två revisorer med högst två suppleanter. Revisorer och revisorssuppleanter väljs för tiden från ordinarie föreningsstämma fram till och med nästa ordinarie föreningsstämma. Revisorer behöver inte vara medlemmar i föreningen och behöver inte heller vara auktoriserade eller godkända.

### **34 § Avgivande av revisionsberättelse**

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

## **BOSTADSRÄTTSHAVARENS**

## **RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER**

### **35 § Bostadsrättshavarens ansvar**

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla det inre av lägenheten i gott skick. Detta gäller även mark, förråd, garage och andra lägenhetskomplement som kan ingå i upplåtelsen. Bostadsrättshavaren svarar sålunda för underhåll och reparationer av bland annat:

- ytbeläggningar på rummens alla väggar, golv och tak jämte underliggande ytbehandling, som krävs för att anbringa ytbeläggningar på ett fackmannamässigt sätt
- icke bärande innerväggar
- glas och bågar i lägenhetens ytter- och innerfönster med tillhörande beslag, handtag, låsanordning, vädringsfilter och tätningslister samt all målning förutom utvändigt målning och kittning
- till ytterdörr hörande beslag, gångjärn, glas, handtag, ringklocka, brevinkast och lås inklusive nycklar, bostadsrättshavare svarar även för all målning med undantag för målning av ytterdörens utsida;

motsvarande gäller för balkong- eller altandörr

- innerdörrar och säkerhetsgrindar
- lister, foder och stuckaturer
- elradiatorer; i fråga om vattenfyllda radiatorer

svarar bostadsrättshavaren endast för målning

- elektrisk golvvärme, som bostadsrättshavaren försett lägenheten med
- eldstäder, dock inte tillhörande rökgångar
- varmvattenberedare
- ledningar för vatten och avlopp till de delar

dessas är åtkomliga inne i lägenheten och betjänar endast bostadsrättshavarens lägenhet

- undercentral (säkringskåp) och därifrån utgående el- och informationsledningar (telefon, kabel-tv, data med mera) i lägenheten, kanalisationer, brytare, eluttag och fasta armaturer
- ventiler och luftinsläpp, dock endast målning

- brandvarnare

I badrum, duschrum eller annat våtrum samt i WC svarar bostadsrättshavaren därutöver bland annat även för:

- till vägg eller golv hörande fuktisolerande skikt
- inredning och belysningsarmaturer • vitvaror och sanitetsporlin
- golvbrunn med tillhörande klämring till den del det är åtkomligt från lägenheten
- rensning av golvbrunn och vattenlås
- tvättmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning • kranar och avstängningsventiler
- ventilationsfläkt
- elektrisk handdukstork

I kök eller motsvarande utrymme svarar bostadsrättshavaren för all inredning och utrustning såsom bland annat:

- vitvaror
- köksfläkt
- rensning av vattenlås
- diskmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- kranar och avstängningsventiler; I fråga om gasledning svarar bostadsrättshavaren endast för målning.

### **36 § Ytterligare installationer**

Bostadsrättshavaren svarar även för alla installationer i lägenheten som installerats av bostadsrättshavaren eller tidigare innehavare av bostadsrätten

### **37 § Brand- och vattenledningsskador**

För reparationer på grund av brand- eller vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast i begränsad omfattning i enlighet med bestämmelserna i bostadsrättslagen

### **38 § Komplement**

Om lägenheten är utrustad med balkong, altan eller uteplats svarar bostadsrättshavaren för renhållning, snöskottning, målning samt för underhåll och reparationer av balkongens insida, uteplats och altanens insida, det vill säga vägg, tak, balkongräcke samt insynsskydd. Om lägenheten är utrustad med takterras ska bostadsrättshavaren även se till att avrinning för dagvatten inte hindras

### **39 § Felanmälan**

Bostadsrättshavaren är skyldig att till föreningen anmäla fel och brister i sådan lägenhetsutrustning som föreningen svarar för i enlighet med bostadsrättslagen och dessa stadgar.

### **40 § Gemensam upprustning**

Föreningsstämma kan i samband med gemensam underhållsåtgärd i huset besluta om reparation och byte av inredning och utrustning avseende de delar av lägenheten som medlemmen svarar för.

### **41 § Vanvård**

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller att det finns risk för omfattande skador på annans egendom har föreningen, efter rättelseanmaning, rätt att avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad

#### **42 § Tillbyggnad**

Anordningar såsom markiser, balkonginglasning, belysningsarmaturer, solskydd, parabolantennor etc. får monteras på husets utsida endast efter styrelsens skriftliga godkännande. Bostadsrättshavaren svarar för skötsel och underhåll av sådana anordningar liksom för eventuell skada. Om det behövs för husets underhåll eller för att fullgöra myndighetsbeslut är bostadsrättshavaren skyldig att, efter uppmaning från styrelsen, demontera anordningar.

#### **43 § Ombyggnad**

Bostadsrättshavaren får företa förändringar i lägenheten. Följande åtgärder får dock inte företas utan styrelsens tillstånd:

1. ingrepp i bärande konstruktion
2. ändring av befintlig ledning för avlopp, värme, gas eller vatten, eller
3. annan väsentlig förändring av lägenheten

Styrelsen får endast vägra tillstånd om åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen eller annan medlem. Bostadsrättshavaren svarar för att erforderliga myndighetstillstånd erhålls. Förändringar ska alltid utföras på ett fackmannamässigt sätt.

### **ANVÄNDNING AV BOSTADSRÄTTEN**

#### **44 § Användning av bostadsrätten**

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

#### **45 § Sundhet, ordning och gott skick**

Bostadsrättshavaren är skyldig iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utom huset samt rätta sig efter föreningens ordningsregler. Detta gäller även för den som hör till hushållet, gästar bostadsrättshavaren eller som utför arbete för bostadsrättshavarens räkning. Hör till lägenheten mark, förråd, garage eller annat lägenhetskomplement ska bostadsrättshavaren iaktta sundhet, ordning och gott skick även i fråga om sådant utrymme. Ohyra får inte föras in i lägenheten.

#### **46 § Tillträdesrätt**

Företrädare för föreningen har rätt att komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för eller har rätt att utföra. Om bostadsrättshavaren inte lämnar föreningen tillträde till lägenheten, när föreningen har rätt till det, kan styrelsen ansöka om särskild handräckning hos kronofogdemyndigheten.

#### **47 § Andrahandsuthyrning**

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt skriftliga samtycke. Bostadsrättshavaren ska skriftligen hos styrelsen ansöka om samtycke till upplåtelsen. I ansökan ska skälet till upplåtelsen anges, vilken tid den ska pågå samt till vem lägenheten ska upplåtas. Tillstånd ska lämnas om bostadsrättshavaren har beaktningvärda skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Styrelsens beslut kan överprövas av hyresnämnden.

#### **48 § Inneboende**

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

## **FÖRVERKANDE**

### **49 § Förverkandegrunder**

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt kan förverkas och föreningen således bli berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning i bland annat följande fall:

1. bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift
2. lägenheten utan samtycke upplåts i andra hand
3. bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för föreningen eller annan medlem
4. lägenheten används för annat ändamål än vad den är avsedd för och avvikelse är av väsentlig betydelse för föreningen eller någon medlem
5. 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.
6. bostadsrättshavaren inte iakttar sundhet, ordning och gott skick eller rättar sig efter de särskilda ordningsregler som föreningen meddelar
7. bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten och kan visa giltig ursäkt för 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 till en inte oväsentlig del ingår i brottsligt förfarande eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning

### **50 § Hinder för förverkande**

Nyttjanderätten är inte förverkad om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av liten betydelse. I enlighet med bostadsrättslagen regler ska föreningen i vissa fall uppmana bostadsrättshavaren att vidta rättelse innan föreningen har rätt säga upp bostadsrätten. Sker rättelse kan bostadsrättshavaren inte skiljas från bostadsrätten.

### **51 § Ersättning vid uppsägning**

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

### **52 § Tvångsförsäljning**

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning kan bostadsrätten komma att tvångsförsäljas enligt reglerna i bostadsrättslagen.

## **ÖVRIGT**

### **53 § Meddelanden**

Meddelanden delges genom anslag i föreningens hus eller på hemsida eller genom e-post eller utdelning.

### **54 § Framtida underhåll**

Avsättning för att säkerställa underhåll av föreningens hus skall ske årligen med ett belopp motsvarande minst 0,1-0,3 % av fastighetens taxeringsvärde eller ett belopp enligt upprättad underhållsplan

#### **55 § Vinstutdelning**

Om föreningsstämman beslutar att uppkommen vinst ska delas ut ska vinsten fördelas mellan medlemmarna i förhållande till lägenheternas årsavgifter för det senaste räkenskapsåret.

#### **56 § Upplösning, likvidation mm.**

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

---

SBC/2008-04-30

Ovanstående stadgar har antagits vid föreningsstämma den

#### **57 § Tolkning**

För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och annan lagstiftning. Föreningen kan ha utfärdat ordningsregler för förtydligande av dessa stadgar.

#### **58 § Stadgeändring**

Föreningens stadgar kan ändras om samtliga röstberättigade är ense om det. Beslutet är även giltigt om det fattats av två på varandra följade föreningsstämmor och minst hälften av de röstande på första stämman gått med på beslutet, respektive minst två tredjedelar på den andra stämman.

Bostadsrättslagen kan i vissa situationer föreskriva högre majoritetskrav.

#### **59 § Särskilt för föreningar som inte äger hus**

Avhålls föreningsstämma före det att föreningen förvärvat och tillträtt huset kan även närstående som inte sammanbor med medlemmen vara ombud. Ombudet får vid sådan föreningsstämma företräda ett obegränsat antal medlemmar.

Spar detta informationsmaterial i lägenheten, den som övertar din lägenhet, när du flyttar, har nytta av det.