

## Stadgar

### för Bostadsrättsföreningen Staffan i Gävle

Undertecknade styrelseledamöter intygar att följande stadgar blivit antagna på  
föreningsstämma den 19 april 2007 och föreningsstämma den 10 oktober 2007.

*Boris Svensson*

*Anna-Greta Lohander*

#### Bolagsverkets godkännande

#### Föreningens firma och ändamål

1 §

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Staffan.

2 §

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

#### Särskilda bestämmelser

3 §

Styrelsen skall ha sitt säte i Gävle.

4 §

Ordinarie föreningsstämma hålls en gång om året före juni månads utgång. Jfr 17 §.

I kopia intygas att kopian  
överensstämmer med originalet

*Boris Svensson*

#### Räkenskapsår

5 §

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari t o m 31 december.

#### Medlemskap

6 §

Fråga om att anta en medlem avgörs av styrelsen om annat inte följer av 2 kap 10 § bostadsrättslagen.

7 §

Medlem får inte utträda ur föreningen, så länge han innehar bostadsrätt.

Anmälan om utträde ur föreningen skall göras skriftligen och handlingen skall vara försedd med medlemmens namnunderskrift.

#### Avgifter

8 §

För bostadsrätten utgående insats och årsavgift fastställs av styrelsen. Ändring av insats skall dock alltid beslutas av föreningsstämman.

För bostadsrätt skall erläggas årsavgift till bestridande av föreningens kostnader för den löpande verksamheten, samt för den i 9 § angivna

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

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

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

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

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

#### Avsättning och användning av årsvinst

#### 9 §

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

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

#### Styrelse och revisorer

#### 10 §

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

#### 11 §

Styrelsen konstituerar sig själv.

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

#### 12 §

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

#### 13 §

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

Vicevärden skall inte vara ordförande i styrelsen.

#### 14 §

Utän föreningstimmans bemyndigande får styrelsen eller firmatecknare, inte avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt. Styrelsen får dock inteckna och belåna sådan egendom eller tomträtt.

#### 15 §

Styrelsen åligger:

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

att upprätta budget och fastställa årsavgifter för det kommande räkenskapsåret,

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

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

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

#### 16 §

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

Revisor åligger:

att verkställa revision av föreningens räkenskaper och förvaltning samt

att senast två veckor före ordinarie föreningsstämma framlägga revisionsberättelse.

#### Föreningsstämman

#### 17 §

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

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

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

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

#### Ärende för beslut

##### 18 §

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

##### 19 §

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma följande ärenden:

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

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

##### 20 §

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

##### 21 §

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

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

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

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

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

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

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

#### Uppåtelse och övergång av bostadsrätt

##### 22 §

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

##### 23 §

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

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

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

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

##### 24 §

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

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

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

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

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

#### 25 §

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

#### 26 §

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

#### Avsägelse av bostadsrätt

#### 27 §

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

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

#### Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

#### 28 §

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

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

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

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

#### 29 §

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

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

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

#### 30 §

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

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

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

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

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

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

#### 31 §

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

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

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

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

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

### 32 §

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

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

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

Styrelsen skall genast underrettas om en upplåtelse enligt andra stycket.

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

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

Ett tillstånd till andrahandsupplåtelse kan förenas med villkor.

### 33 §

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

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

### 34 §

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

### Förverkande av bostadsrätt

### 35 §

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 36 §

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

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

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

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

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

Femte stycket gäller inte om störningarna inträffat under tid då

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

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

### 37 §

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

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

### § 38

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

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

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

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

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

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

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

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

### Avflyttning

#### 39 §

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

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

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

### Uppsägning

#### 40 §

En uppsägning skall vara skriftlig.

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

### Tvångsförsäljning

#### 41 §

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

### Övriga bestämmelser

#### 42 §

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

#### 43 §

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

# ORDNINGSFÖRESKRIFTER

## BRF STAFFAN

Utöver vad stadgarna föreskriver, åligger det medlem följande:

### ANSVAR/FÖRSÄKRING

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

### TRIVSEL

1. Ej hålla offentlig auktion inom lägenhet eller utföra något som kan vara störande för övriga i fastigheten boende.
2. Ej utföra störande vattentappning för bad och dusch mellan kl 23.00 - 07.00.
3. Ej utöva sång och musik efter kl 23.00 så att kringboende störs. Undantag härifrån får göras endast av särskild, mera sällan förekommande anledning.
4. Iakttta tystnad nattetid, särskilt i trappuppgångar och vid stängning av dörrar.

5. Ej utföra arbeten (underhåll, borra eller spika i väggar) som kan störa grannar, efter kl 20.00 eller före kl 07.00.
6. I övrigt iaktta sådan ordning, att trevnad och nattro ej störs för övriga i fastigheten boende.
7. Tillse att egna husdjur ej stör eller förorenar inom fastigheten.
8. Ej belamra gård, trappor och förstugor samt källargångar med skräp, lådor, cyklar, barnvagnar etc.
9. Vid användning av fastighetens utrymmen för tvätt, tork etc, följa de föreskrifter som utfärdas.
10. Tobaksrökning i allmänna utrymmen, såsom vindar, källare, trapphus m m får icke förekomma.
11. Utföra piskning av kläder, mattor etc på därför avsedd plats, ej från balkonger, fönster etc.
12. Ej uppsätta andra markiser eller balkongskärmar eller från gård och gata synliga blomlådor etc än sådana, som till färg och form godkänts av styrelsen.
13. Ej uppsätta utomhusantenner, annat än efter styrelsens medgivande och enligt dess anvisning.
14. Tillse att hushållssoporna inlägges i väl slutna paket innan de kastas i soptunnan. Grovsopor placeras i därför avsett grovsoprum, om sådant finns.

#### EKONOMI

1. Vid besök på vind eller i källare, tillse att lyset användes med sparsamhet och släcks vid utgåendet.
2. Ej reglera värmen inom lägenhet, genom överdriven vädring.
3. Ej lämna ytterportar öppna nattetid.
4. Ej lämna källar- och ytterdörrar olåsta samt att hålla trapp- och källarfönster stängda vid otjänlig väderlek.
5. Iakttaga sparsamhet med såväl varmt som kallt vatten. Kran får ej lämnas öppen medan vattenledningen är avstängd för reparation.



6. Ej avstänga värmeelement under den kalla årstiden eller lämna fönster öppna i de rum där rör förekommer, så att därigenom risk för söndersprängning på grund av frysning kan uppkomma, samt att omedelbart låta avhjälpa fel å avlopp och övriga VVS-installationer.

#### AVFLYTTNING/FÖRSÄLJNING

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

#### ÖVRIGT

1. Ej utan styrelsens medgivande vidtaga skyltning genom anslag å husets ytterväggar, i entréer eller trappuppgångar.
2. Uppställa fordon enligt skyltning inom fastigheten och på sådant sätt att snöröjning etc icke onödigtvis försvåras.
3. Vid behov av p-plats kontakta vicevärden, som handhar uthyrningen. Parkering tillåten endast på markerade platser, se anvisningsskyltar. (Bostadsrättsinnehavaren är skyldig att informera sina besökare om gällande parkeringsföreskrifter.) Motorvärmarruttaget skall alltid låsas. Elsladdar får ej hänga kvar. Allt enligt gällande säkerhetsbestämmelser.

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

Gävle 1992

BRF STAFFAN  
Styrelsen

## Nya fönster och balkongdörrar

### 1 Entreprenör, leverantör, kontrollant

Som Du märkt har arbetet med att byta fönster och balkongdörrar börjat. Entreprenör är BPA Byggservice i Gävle och leverantör är Tema Fönster AB i Åshammar.

Vår kontrollant är Jens Knocke, i 11A, telefon 10 68 26, dagtid 10 02 20.

Om Du ser eller märker något fel på de nya fönstren eller balkongdörrarna bör Du snarast ta kontakt med honom. Likaså om Du vill anmärka på eventuella skador på lösöre, inredning, tapeter, golv eller annat i samband med byggnadsarbetet.

### 2 Arbetets bedrivande

Det är tyvärr inte alltid möjligt att avsluta arbetena samma dag de påbörjas. Entreprenören har emellertid åtagit sig att göra färdig varje lägenhet inom tre arbetsdagar, med undantag för eventuella förändringar av målning.

### 3 Öppning, vädring, Efterjustering

Du har fått en liten anvisning om hur man öppnar de nya fönstren. Vid problem kontakta någon i styrelsen eller kontrollanten. Det händer att nya fönster behöver justeras efter en tid. Kontakta kontrollanten om något fönster kårvar.

### 4 Garanti

Som meddelades vid årsmötet är det tio års garanti på våra nya fönster och balkongdörrar. Garantin på persienner och övriga delar är två år.

Men alla garantier går om intet vid ingrepp. Så om något hänger upp sig, försök inte att laga själv utan kontakta någon i styrelsen eller kontrollanten.

### 5 Termometrar utomhus. Genomföring av antenn o dyl

Trä- och aluminiumpartierna måste lämnas orörda, dvs att man inte får borra, spika eller skruva i dem. Det går bra att klistra på dem och på rutorna (det finns termometrar som kan klistras på glasrutan).

### 6 Lås

Fönster och balkongdörrar är försedda med regler, men det går att förse dem med lås med nyckel. Detta får Du dock betala själv. Styrelsen och kontrollanten kan ge närmare upplysningar om detta.

Styrelsen

## Brandvarnare

För att rädda liv och minska skadorna vid en eventuell brand kommer Bostadsrättsföreningen Staffan att utrustas med trådlösa seriekopplade brandvarnare.

Varje lägenhet kommer att utrustas med en brandvarnare som är seriekopplad med övriga lägenheter i samma trappuppgång. Det innebär att larmar en brandvarnare kommer samtliga brandvarnare i samma trappuppgång att larma. Det kommer även att finnas brandvarnare i trappuppgångarna som larmar så fort någon brandvarnare i en lägenhet eller trappuppgång larmar.

Larmar brandvarnaren i din lägenhet har brand uppstått antingen i din lägenhet eller i någon av lägenheterna i samma trappuppgång

### Larm

#### 1. Larm i din trappuppgång

Klä dig efter väderlek

Om det brinner i trappuppgången stanna i lägenheten larma 112.

Bor du högt upp gå trapphuset neråt undersök vilken lägenhet det brinner i larma 112 berätta exakt vilken lägenhet lokal det brinner i.

Bor du på någon av de första våningarna kontakta någon av styrelse medlemmarna för att med hjälp av huvudnyckel lokalisera elden och evakuera chokade eller skadade människor.  
Larma 112.

Uppsök återsamlingsplatsen stora parkeringen hörnet Hillmansgatan Fjärde tvärgatan.  
Invänta information från räddningsledningen eller styrelsen.

#### 2. Larm i föreningens lägenheter eller lokaler.

Klä dig efter väderlek

Larma 112

Uppsök återsamlingsplatsen stora parkeringen hörnet Hillmansgatan Fjärde tvärgatan.  
Invänta information från räddningsledningen eller styrelsen.

Meddelande till medlemmarna i Brf. Staffan

Gävle den 2007-12-18

### **BOSTADSRÄTTSTILLÄGGET**

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Staffan har tagit beslut om att från och med 1 januari 2008 utöka vår Fastighetsförsäkring, med s.k. Bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter i föreningen.

Detta innebär i korthet att bostadsrättsföreningen inför som villkor i fastighetsförsäkringen, det för dig nödvändiga bostadsrättstilläget. Försäkringen gäller för skador i lägenheten på de delar som du som bostadsrättshavare har skyldighet att underhålla. Det kan exempelvis vara ytskikt eller tätskikt i lägenheten (golv, väggar, fönster, dörrar, kakel, samt egen bekostad fast inredning).

Genom att införa bostadsrättstilläget som ett tillägg/villkor i fastighetsförsäkringen, blir den totala kostnaden betydligt lägre för oss alla, samt att inga delar av fastigheten riskerar att bli oförsäkrade.

Du som bostadsrättsinnehavare rekommenderas att kontakta ditt hemförsäkringsbolag och meddela att Bostadsrättstilläget skall tas bort från försäkringen fr.o.m. nästa huvudförfallodag.

OBS! Du skall givetvis INTE ta bort hela hemförsäkringen, utan enbart det speciella bostadsrättstilläget, om du tidigare tecknat detta tillägg i din hemförsäkring.

Med vänlig hälsning

Bostadsrättsföreningen Staffan  
Styrelsen