Boendepärm BRF Baggen i Nacka

Denna pärm tillhör lägenheten

En förening i HSB

BRF Baggen i Nacka är en bostadsrättsförening som bildades 2004. Föreningen tar hjälp utav HSB och ingår i deras gemenskap.

Det finns för närvarande 17 bostadsrätter, en hyresrätt och en hyreslokal samtliga belägna på Vasavägen 1 i Saltsjöbaden.

Vår ambition är att hålla de gemensamma kostnaderna så låga som möjligt.

En bostadsrättsförening är styrd utav Bostadsrättslagen (BRL) och Föreningslagen (LEF) och även vår förening ska försöka efterleva de regler som finns där.

Denna boendepärm tillhör lägenheten och vid försäljning lämnas pärmen kvar för att den nya köparen ska kunna ta del av informationen.

Innehållsförteckning

Sida

**Allmän information** Skillnaden mellan att bo i hyresrätt och bostadsrätt Styrelsen Stadgar HSB Möten och årsstämmor

VOO AW

voor A W

**11**

**Lägenheterna** Andrahandsuthyrning Balkonger Elektricitet Felanmälan Försäkring och brandskydd Förråd Grannar som stör Kabeltv*/*Bredband*/*Telefoni Renovering och underhåll

14

NNND öū būB DOO

**17**

**Allmänn*a/*Gemensamma utrymmen** Bilparkering*/*Cykelparkering Loftgångar Soprum Trapphus Trädgård Tvättstuga

2*0*

22

Allmän information

**Skillnaden mellan att bo i hyresrätt och bostadsrätt**

Den största skillnaden är att mellan att bo i hyresrätt och bostadsrätt är att du som medlem i vår bostadsrättsförening äger rätten till din bostad. Samtliga medlemmar äger tillsammans föreningens fastighet och föreningens biutrymme. Det innebär bl.a. att varje medlem själv är ansvarig för det inre underhållet i sin lägenhet. Se under *Renovering/underhåll v*ad du får göra och inte.

Föreningen ansvarar för det yttre underhållet som exempelvis skötseln av grönytorna, snöröjning och sandning, trappstädningen, m.m. och är också ansvarig för el- och vattenförsörjningen fram till din el-central eller huvudkran. Det är viktigt att förstå att styrelsen inte personligen utför underhåll av föreningens gemensamma ytor utan kan hyra in fackmän som sköter arbetet.

Det är viktigt att alla medlemmar tar reda på vad som gäller för just vår förening med rättigheter och skyldigheter. På så sätt kunna vara delaktig och också kunna påverka vårt boende.

Allmän information

**Styrelsen**

BRF Baggens styrelse består utav boende i föreningen. Styrelsen har minst fyra möten varje år för att diskutera bra lösningar för föreningen. Har du ett ämne som du vill att styrelsen tar upp på sitt möte? I tvättstugan finns en förslagslåda som töms sista dagen i varje månad. Bedömer styrelsen att förslaget*/*ämnet är brådskande kallas styrelseledamöterna till extramöte, i annat fall tas det upp på nästkommande möte.

Det är viktigt att förstå att styrelsen inte personligen utför underhåll av föreningens gemensamma ytor utan kan hyra in fackmän som sköter arbetet.

Ny styrelse väljs vid årsstämman.

Vilka som sitter i styrelsen kan du se på ett anslag i tvättstugan.

10349*1/1*2

*HSB Stockholms stadgar för avlämnad Brf (Brf 2004:31X)*

Till dessa korta stadgar tillhandahålls ctt komplemcnt med ett urval av paragrafer i bostadsrättslagen och lagen om ekonomiska föreningar. Styrelsen ansvarar för att ett aktuellt komplement hålls tillgängligt.

**STADGAR**

**för**

2012031202543

HSB Bostadsrättsförening Baggen i Nacka

Föreningens firma och ändamål

Räkenskapsår och årsredovisning

Föreningens riikenskapsår omfattar lidon 1 januari – 31 december, Forc april månads utgång varje år skall styrelsen till revisorerna aviamna årsredovisning. Denna består av resultaträkning, balansräkning och förvaltningsberdittelse.

Föreningens firma år HSB Bostadsrättsförening Baggen i Nacka.

Föreningen har till ndaniål alt i foreningens hus upplåta bostadslilgenbieter for permanent boende och lokaler it medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed frumja medlemmarnas ckonomiska intressen. Vidare har föreningen till ändamål att främja studic och fritidsverksamliet inom föreningen samt för att stärka gemenskapen och tillgodose gemensamma intressen och behov, frimja serviceverksamhet micd anknytning till bocndct,

Bostadsrittlir den riitt i foreningen, som en medlem har på grund av upplåtelsen.

Medlem som innehar bostadsrätt kallos bostadsrättshavare.

Foreningens silc *$* 2 Föreningens styrcise har sitt sille i Nacka.

Samverkan *$* 3 Föreningen skall vara medlem i en HSB-forening, i det följande kallad HSB. HSB skall vara medlem i föreningen.

Föreningens verksamiliet skall bedrivas i samverkan med HSB. Foreningen bör genom ett särskilt tccknat avtal uppdra åt HSB alt biträda foreningen i förvaltningen av foreningens angelägenlicter och handhavandet av dess räkenskaper och medelsförvaltning.

For all tillgodose erforderlig kapitalbildning inom HSB skall föreningen betala avgald på sitt som anges i den ckonomiska planen.

Föreningsstlinnin, kallelse mm

$*9* Ordinarie föreningssidimma skall hållas inom sex månader efter utgången av varje räkenskapsår.

Extra stämma skall hållas när styrelsen finner skil till det. Sådan stamma skall också hållas om det skriftligen begtirs av en revisor cller av minst en tiondel av samtlign röstberättigade. I begäran anges vilket ärende som skall behandlas.

Styrelsen kallar (ill föreningsstämma. Kallelse till stamma skall innehålla uppgift om de lirenden som skall förekomma på stümman.

Kallelse får utfärdas tidigast fyra veckor före stämman och skall utffirdas senast två veckor süre ordinarie och senast en vecka före extra stimma. Kallelse utfärdas genom anslag på lamplig plats inom föreningens fastiglict. Skriftlig kallelse skall dock alltid avslindas till varje medlem vars postadress är klind för föreningen om

1. ordinarie foreningsstämina skall hållas på annani tid lin som

föreskrivs i stadgarna, eller 2. föreningsstämma skall behandla fråga om

a) föreningens forsittande i likvidation eller

b) föreningens uppgående i annan förening genom fusion. Andra meddelanden till medlemmama delges genom anslag på lämplig plats inom föreningens fastighet eller genom brev.

Allmänna bestimmelser om medlemskap i föreningen

Intrade i foreningen kan beviljns den som dir medlem i HSB och kommer alt erhålla bostadsrällt genom upplåtelse i foreningens hus, cller Overtar bostadsriitt i föreningens hus.

Motionsrätt

*$ 10* Medlem, som inskor visst ärende behandlat på ordinarie foreningsstämma, skall skriftligen anmäla direndet till styrelsen fore februnri månads nitgång.

$ 5 Fråga om all anta en medlem avgörs av styrelsen. Styrelsen tir skyldig all snarast, normalt inom en månad från det att skriflig ansökan om medlemskap kom in till förcningen, avgöra frågan oni mcalleniskap. Som underlag for medlemskapsprövningen kan foreningen komma att bcgåra kreditupplysning avseende sökanden.

Dagordning

*$6* Den som en bostadsrätt övergått till får inte viigtas intråde i forcningen, om de villkor för medlemskap som foreskrivs i 4 är uppfyllda och foreningen skäligen bör godta lionom som bostadsrättshavare. Om det kan antas att förvirvaren inte avser att bosätta sig permanent i bostadsriills lägenheten liar föreningen i enlighet med regleringen i si rätt att vilgra medlemskap

Medlemskap får inte vagras på diskriminerande grund såsom t ex ras, hudirg, nationalitet, einiskt ursprung, religion, övertygelse eller sexuell Inggning

På ordinarie stämma skall förekomma:

1. val av stammoordförande 2. anmälan av stämmoordförandens val av protokollförare 3. godkinnande av röstlängd 4. fastställande av dagordningen) 5. val av (vå personer alt jämte stämmoordföranden justera

protokollet samt val av rösträknare 6. fraga om kallelse behörigen skett *7.* styrelsens årsredovisning 8. revisorernas berättelse 9. beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen 10. beslut i anledning av foreningens vinst eller forlust enligt den

fastställda balansräkningen 11. beslut i fråga om ansvarsfrihet for styrelseledamöterna 12. fråga om arvoden for styrelseledamöter och revisorer för

mandatperioden till wlista ordinarie stämma samt principer for

andra ekonomiska ersättningar för styrelseledamöter 13. val av styrcisclcdamöter och suppleanter 14. val av reviso*rl*er och suppleant 15. val av valberedning 16. erforderligt val av representation i HSB

1*7*. Ovriga i kallelsen ammalda ärenden På extra föreningsstämma får inte beslut fattas i andra drenden in de som angivits i kallelsch.

Om en bostadsrätt har Overgalt ill bostadsrättshavarejs make får maken vigras medlemskap i föreningen endast om maken inte dir niedleni i HSB. Vad som inu sagts äger motsvarande tillämpning om bostadsrätt till bostadslägenhet Overgått till annan närstående person som varakligi sammanbodde med bostadsrättshavaren.

For att den som förvärvat andel i bostadsrillt till bostadsligenliet skall beviljas medienoskap gäller att bostadsrätten efter förvärvet innchas av makar, sambor eller andra med varandra varaktigt sammanboende närstående personer.

Styrelsen skall avge skriflig förklaring till ordinarie stämma över av revisorcmn i revisionsberättelsen gjorda anmärkningar,

Röstning

*$ 12* P*å* foreningsstämma har varje medlem en röst. Imuchar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt, har de tillsammans endast en röst. Innehar en medlem flera bostadsriliter i foreningen har medlemmen endast en röst.

Rostberättigad ir endast den mellem som tillgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberfittelsen och styrelsens förklaring över av revisorerna gjorda anmärkiingar skall hållas tillgångliga for medlemmarna minst en vecka före den foreningsstämma, på vilken de skall behandlas.

Avgifter till föreningen

*$ 21*

2012031202544

Ombud och biträde *$ 13* En medlens rätt vid föreningsstuna utövas ny medlemmen personligen eller den som är medlemmens slalföretridare enligt lag eller genom ombud. Ombud skall förste skridtlig dagtocknad fullmakt. Fullmakten skall forcies i original och gäller högst ett år från utfärdandet. Ombud får bara företräda cincdiem.

Medlem får på foreningsstudia medföra lögst ett biträdc.

For fysisk person gäller att endast annan medlem eller medlemmens make/muka, registrerad partner, sambo, foraldrar, syskon eller barn får vara biträde eller ombud.

Insats, årsavgift och andelstal for ligentiet lastställs av styrelsen. Ändring av insats eller andelstal skall dock alltid beslutas av föreningsstämma.

*A*rsavgiften avvägs så att den i forhållande till lägenhetens sindelstal kommer nit motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader, samt aniorteringar och avsättning till fonder. Årsavgiften betalas månadsvis senast sista vardagen före varje kalendermånads början om inte styrelsen beslutar annat. Om inte årsavgiften bctalas i ritt tid utgår dröjsmålsränta cnligt räntelagen (1975:635) på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker samt påminnelseavgift och inkassoavgift cnligt förordningen om ersättning för inkassokostnader mm.

I årsavgiften ingående ersatining för värme och variivatten, elektrisk ström, renhållning eller konsumtionsvatten kan beräknas efter förbrukning,

Beslut vid stamina

Om ett beslut inncbir alt foreningen beglir sitt utträde ur HSB blir beslutet giltigt om det fattas på två på varandra följande föreningsstimmor och på den senare stiimman bilriltis ay minst två tredjedelar av de röstande.

$ 2*2* Upplåtelseavgilt, Överlåtelseavgift och panitsättningsavgift kan tas ut efter beslut av styrelsen. För arbete vid Övergång av bostadsrätt får ay bostadsrättshavarcn uttas Överlåtelseavgift med bclopp motsvarande högst 2,5% av prisbasbeloppet enligt lagen (1962:381) om allman forsikring vid tidpunkten för ansökan om medlemskap. För arbele vid pantsättning av bostadsrätt lår ay bostadsrättslinvaren uttas pantsättningsavgift med högst 1% av prisbasbcloppet vid tidpunkten for underrättelse om pantsättning.

I samband ued fastighetsförsikring kan föreningen teckna bostadsritts tillägg för samtliga lägenheter. Föreningen får i Ovrigt inte ta ut särskilda avgifter för åtglirder som föreningen skall vidta med anledning av lag eller författoing.

Valberedning

*15*

Vid ordinarie föreningsstimma utses valberedning for tiden intill dess nilsta ordinarie föreningsstämma hållits. En ledamot utses till sammankallaude i vnlberedningen.

Valberedningen skall foreslå kandidater till de fortroendeuppdrag till vilka val skall förrättas på foreningsstuma.

Styrelse *$ 16* Styrelsen består av lagst tre och logst elva ledamöter med högst fyra suppleanter. Av dessa ulses en ledamot och högst en suppleant for denne av styrelsen for HSB; Ovriga ledamöter och suppleanter väljs pa foreningsstämman,

Styrelseledoniöter och suppleanter väljs för högst två år. Ledamot och suppleant kan valljas om. Om helt ny styrelse valjs på föreningsstumma skall mandnttiden for hainen, eller vid udda tal närmast lögre antal, vara ett år.

Underhållsplan $ 23 Styrelsen skall upprätta underhållsplan for genomförande av underhållet av foreningens hus och årligen budgetera samt genom beslut om årsavgiftens storlek sikerställa erforderliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus. Styrelsen skall varjc år tillse att föreningens egendom besiktigas i IAmplig omfattning och i enlighet med föreningens underhållsplani.

Konstitucring och firmateckning

*$17*

Fonder *$ 24* Inom foreningen skall bildas foljande fonder:

. Fond för yttre underhåll Reservering av medel för yllre underhåll skall ske i enliglict med antagen underhållsplan enligt S 23.

Det Over- eller underskott som kan uppstå på föreningens verksamlict skall, efter erforderlig underhållsfondering i enlighet med andra stycket, balanseras i ny räkning.

Styrelsen utser inom sig ordförande, vice ordförande och sekreterarc. Styrelsen ulser också organisator for studie- och fritidsverksainholen inom foreningen,

Styrelsen utser fyra personer, varav minst två styrelseledaméter, alt två tillsammans tecknin foreningens firma.

Beslutförhet

*$ 18*

Styrelsen är beslutför nitr fler än bilden av hela antalet styrelseledamöter är närvarande. Som styrelsens beslut gäller den mening de flesta röstuurde förenar sig om och vid lika röstetal den mening som ordföranden bitrdier. När minsta antal ledamöter är närvarande krävs enlaillighet för giltigt beslut.

*$ 1*9 Styrelsen eller firmntecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhanda föreningen dess fasta cgendom eller tomtrill.

Styrelsen eller firmatecknare får inte heller riva eller besluta om vasentliga förändringar av föreningens lus cller mock såsom visentliga ny-, till- eller ombyggnader av sådau egendom. Vad som gäller för ändring av lagenlict regleras i 8 29.

Styrelsen eller firmatecknare lår onsuka om inteckning eller annan inskrivning i föreningens fasta egendom eller tomträtt,

Bostadsrittshavarens rättigheter och skyldigheter $ 2*5* Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick. Det inneblir alt bostadsrättshavaren ansvarar för att sival underhålla som reparera lägenheten och att bekosta åtgliderna. Föreningen svarar för att huset och föreningens fasta egendom i övrigt är väl underhållet ocli halls i gott skick.

Bostadsrättshavaren bör teckua forsikring som omfattar det underlälls och reparationsansvar som följer av lag och dessa stadgar.

Bostadsrättshavaren skall följa de anvisningar som foreningen lämnar betrliflande installationer avsccndc avlopp, värme, gas, cl, vatten, ventilation och anordning for informationsöverföring. Andringar i sådana installationer som foreningen forsett lagenheten med skall i forvig godkännas av bostadsrättsföreningen i den mån de inte omfattas av besilimmelsen i § 29 om forandring av lagenlict. Atgärderna skall alltid utföras lackmässigt.

*Bostadsrunshavaren*s underliålls- och reparationsansvar for legenlieten omfattar bland annat: \* ytskikt på runens väggar, golv och tak jilmic den underliggande

bchandling som krävs för att anbringa ytskiktet på ett Sackmässigt sätt, bostadsrättshavaren ansvarar också för fuktisolerande skikt i badruni ochi våtrom,

icke bärande innervilggar, stuckatur,

• inredning i lägenheten och Ovriga utrymmen tillhörande lagenheten

cxcmpelvis: sanitetsporslin, köksinredning, vitvaror såsom kyl*/*frys och tvättmaskin; bostadsrättshavaren svarar också för el- och

a

Revisorer

*$ 20*

Revisorerna skall till antalet vara minst två och högst tre, saint högst en suppleant. Revisorer villjs av ordinarie forcningsstamma for tiden intill dess nista ordinarie stämma hallits, dock skall en revisor alltid utses ay USB Riksförbund,

Revisorema skall bedriva sitt arbete så, att revisionen är avslutad och revisionsherttelsen avoiven senast den 31 mai

har fursett lligevlicten med ledningarna och dessa tjunar flerlin en lägenhet. Detsamuna göller for ventilationskanaler.

Föreningen har därutöver underhållsousvaret for ledningar för avlopp, gas, Yalten som foreningen försett lagenlicten med och som inte fir synliga i lägenlicten. Bostadsriittsföreningen ansvarar vidare för underhåll av radiatorer och värmeledningar i lägenheten som foreningen försett lligenlicten incd. Föreningen svarar också för rökgångar (oj rökgångar i kakelugnar) ocli ventilationskonaler som föreningen försett Iligenheten

med.

2012031202545

*$* 2*6* Bostadsrättsföreningen får åta sig att utföra sådan reparation och byte av inredning och utrustning vilken bostadsrättshavarcn cnligt $ 25 skall svara for. Beslut härom skall fattas på foreningssillina och fir endast avse åtgärd som foretas i saniband med omfattande underhåll eller ombyggnad av föreningens hus och som berör bostadsrättshavarens lägenlict. Föreningens åtgärder enligt dema bestämmelse skall ske till sedvanlig standard.

*$* 27 Bostadsrättshavaren ansvarar gentemot föreningen for sådana åtgärder i lagculieten som har vidiagits av tidigare inneliavare av bostadsrätten, såsom reparationer, underhåll och installationer som denne utfort.

voltenledningar, avstängningsventiler och i förekommande fall

anslutningskopplingar på vattenledning till denna inredning, .ligenhetens ytter- och innerdörrar med tillhörande lister, foder, karm,

tlitningslister, los inklusive nycklar mm; bostadsrättsföreningen svarar dock for målning av ytterlorreos yllersida. Vid byte ny lägenhetens ytterdörr skall den nya dörren motsvara de nonier som vid utbylet gäller för brandklassning och ljudilampung, glos i fönster och dörrar samt spröjs på fönster, till fonster och fönsterdörr hörande beslag, handtag, gångjärn, tamningslister mm samt målning; bostadsrättsföreningen svarar dock for målning av utifrån synliga delar av fönster/fopsterdot,

• målning av radiatorer och värmeledningar, . ledningar för avlopp, gas, och vatten till de dclar de är synliga i

lägenheten och betjänar endast den aktuella liigenlieten, \* armaturer för vatten (blandare, luschmustycke mm) inklusive

packning, avstängningsventiler och anslutningskopplingar på vattenledning, klimringen junt golvbrunn), rensning av golvbrunn och vattenlås,

eldstäder och braskaminer,

• kuksiliikt, kolfilter fakt, spiskåpa, ventilationsson och ventilationssi{ikt,

ined undantag för bostadsrlitsföreningens underhållsansvar enlig sista stycket. Installation av anordning som påverkar luscis ventilation kriiver

styrelsens tillstånd,

• mätartavla/gruppcentral/sikringsskåp och därifrån utgående elledningar i

lägenheten, brylare, eluttag och fasta ammaturer. e mordningar för informationsöverföring som endast betjinar den aktuella

lägenheten från Överlämningspunkt*/*första uttag i lägenheten,

• brandvarnare,

elektrisk golvvärme. Nyinstallatiou kriver styrelsens tillstånd.

• landdukstork; om bostadsrättsföreningen forsettliigenlieten med

vattenburen handdukstork som en del av lägenhetens värmeforsörjning

ansvarar bostadsriittsforeningen för underhållct,

• egna installationer.

För reparation på grund av brandskada eller vattenledningsskada (skada på grund av litstrommande tappvatten) svarar bostadsrättshavaren endast i begränsad omfattning i enligliel med bostadsrättslagen. Detta gäller liven i tillämpliga delar om det finns ohyra i lligenheten.

Ingår i upplåtelsen fortid, garage eller annat lägenhetskomplement liar bostadsriittshavaren somma underhålls- och rcparationsansvar för dessa utrymmen som för lägenheten enligt denna bestämmelse.

Om lägenheten är utrustad med balkong, altan eller hör till lägenheten mark/uteplats som lir upplåten med bostadsrätt svarar bostadsrättshavaren

for renhållning och snöskottning. For balkong*/*allan svarar bostadsrilitshavaren for milloing av insida av balkongfront/altanfront samt goly. Måling utfors enligt bostadsrättsföreningens instruktioner. Om lägenheten är utrustad med takterrass skall bostadsrättshavaren därutöver se till att avrinning för dagvatten intc hindras, Vad avser mark/uteplats är bostadsrättshavaren skyldig att följa föreningens anvisningar gällande skötsel ay market/utcplatsen,

Bostadsriittshavaren fir skyldig att till föreningen anmäla fel och brister i sådan lligenhetsutrustning/ledningar som foreningen svarar för enligt denna stadgebestlinimelse eller enligt lag,

$ 2*8* Om föreningen vid inträffad skada blir ersättningsskyldig gentemot bostadsrättshavare för lägenhetsutrustning eller personligt losórc skall ersättningen beräknas utifrån g'illande försäkringsvillkor,

$ 29 Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd i lageulicten utföra åtgard som iuncfattar, ingrepp i en bårande konstruktion, lindring av befintliga ledningar för avlopp, varme, gas, cller vatten, eller anılan vüsentlig forandring av lagenlictcn.

Styrelsсı får inte vilgca att medge tillstånd till en åtgärd som avscs i första stycket om inte åtgärden år till påtaglig skada eller olligenlet för föreningen.

Sitrskilda regler für giltigt besluit

*§* 3*0*

För giltiglieten av följande beslut fordras godkännande av styrelsen for HSB och såvitt gäller p 2 och 3 Aven av HSB Riksförbund.

1. Beslut alt avhända föreningen dess fasta egendom) eller tomträtt. 2. Beslut om ändring av dessa stadgar. Godkännande av

stadgeändringsbeslut fordras dock ej om foreningen besluit uitträda ur HSB enligt $ 14. 3. Beslut att föreningen skall trilda i likvidation eller fusioncras med annan

juridisk person.

Upplösning *$ 31* Om föreningen upplöses skall behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lagenlicteruns insatser.

*Bostadsrättsföreningen* svarar för reparationer av lcdningar för avlopp, värme, gas, elektricitet, informationsöverföring och vatten, om föreningen

Stadgarna antagna vid föreningsstuunor 2005-12-06 och 2012-01-22

**Godkänncs** USB Stockholm ek. for.

Celle

Arah

dadu

*V*

*MM*

Finnntechiamos unnteckningar

MOW*L*t Kro7775 DE 2

Charlotte Axelsson

Anders Svensson

Godkännes USB Riksförbund ek för

outk / l'innicknang manukefkningar bevittnas

Jeanell Abechism

Enligt fullmakt

Anna Kanka

Fimatecknarnas namnteckningar

Allmän information

HSB

Vår förening är en del utav *HSB-familjen.* Detta innebär att vi har köpt in tjänster för hjälp med exempelvis vår budget, byte av portkod mm. Kontakten med HSB går alltid genom styrelsen.

Allmän information

**Möten och årsstämmor**

Utöver styrelsens möten har föreningen alltid en årsstämma som infaller på *v*åren. Det är viktigt att så många medlemmar som möjligt deltar eftersom vi går igenom saker som faktiskt berör dig och ditt boende. Har man inte möjlighet att delta kan man ge en av sin grannar*/*någon behörig en fullmakt

som innebär att denna personen representerar dig vid mötet. Fullmakten medföljer alltid vid kallelsen till årsstämman.

Utöver årsstämman kan man även kalla till extra föreningsstämma om man anser att man har en åsikt*/*förslag som behövs diskuteras med samtliga medlemmar.

Föreningen vill som sagt att så många som möjligt deltar på årsstämman*/*extrastämman. De som inte deltar, genom fullmakt eller fysiskt och heller inte skickat en motion*/*ärende som någon annan medlem ska prata kring, kan inte i efterhand komma med åsikter avseende det som tagits upp på mötet.

Bilden tagen från Microsoft Clipart

Lägenheterna

**Andrahandsuthyrning**

Du som är bostadsrättsinnehavare har möjlighet att hyra ut den i andrahand. Det innebär att du upplåter din lägenhet till någon annan person som kan använda lägenheten självständigt. För att få hyra ut din lägenhet i andra hand måste du ha tillåtelse från styrelsen och beaktansvärda skäl till att hyra ut den. Detta kan t ex. vara studier eller arbete på annan ort, militärtjänstgöring, utlandstjänstgöring under viss tid, provsamboende med partner i annan lägenhet.

Om du saknar tillstånd från styrelsen kan du som bostadsrättsinnehavare riskera att bli av med nyttjanderätten utav lägenheten och både du och din hyresgäst kan tvingas flytta.

Tänk på att det är du som innehavare av bostadsrätten som ansvarar för lägenheten, dess skick och betalning av hyra*l*avgift under andrahandsuthyrningen.

Blankett för ansökan om andrahandsuthyrning finns att få utav styrelsen och ska vara godkänd av styrelsen innan andrahandshyresgästen kan flytta in.

**Lägenheterna**

**Balkonger**

Alla lägenheter har varsin balkong där det sommartid är sol nästan hela dagen. Våra balkonger är placerade relativt nära varandra och det är därför viktigt att vi respekterar alla som bor i huset och exempelvis inte skakar mattor ut från balkongen. I trädgården finns en mattställning som är avsedd för detta. Tänk även på att försöka placera blomlådor, parabolantenner och liknande på insidan av balkongen för att de inte ska riskera att trilla ner och skada någon under. Vill du grilla rekommenderar vi att ni även här använder trädgården för att slippa sprida rök in i grannens lägenhet. Gasol- och elgrill kan du använda på balkongen eftersom de inte avger rök på samma sätt som en kolgrill. Inglasade balkonger är det några av våra medlemmar som har. Vill du glasa in din egen balkong tar du kontakt med styrelsen.

**Lägenheterna**

Elektricitet

Varje boende tecknar och betalar själv sin elektricitet.

**Lägenheterna**

Felanmälan

I trapphuset finns nummer till jourtelefon man kan ringa om det uppstår problem i lägenheten.

**Lägenheterna**

**Försäkring och brandskydd**

Som bostadsrättshavare har du ett ansvar för vissa delar i lägenheten som kan bli dyra att ersätta vid skada, exempelvis vattenskada, och stöld. Föreningen rekommenderar att man teckna någon typ av hemförsäkring. Försäkringsbolaget hjälper till med kostnader och ersättningar vid olika typer av förödelser. Tänk på att det inte är säkert att din hemförsäkring täcker inneboende eller om du hyr ut din lägenhet i andra hand.

Brandskydd är någonting föreningen råder alla boende till att ha. En brandvarnare gör att man upptäcker faran i tid och snabbt kan larma brandkåren. Glöm inte att kontrollera att batterierna fungerar. För att släcka mindre bränder i exempelvis en tv kan en mindre brandsläckare vara bra att ha.

**Lägenheterna**

**Förråd**

Till varje lägenhet hör ett förråd. Samtliga förråd finns i källaren. Varje boende ansvara själv för sina egna saker om man har förslagsvis ett lås till sitt förråd.

Det är viktigt att man inte förvarar vätskor*/*föremål som kan självantända eller explosiva ämnen i källaren. Ingenting ska heller kunna falla ner och skada någon.

**Lägenheterna**

**Grannar som stör**

*V*i bor tillsammans i ett flerbostadshus och alla har vi olika levnadsvanor och rutiner. Beroende vad man haft för tidigare boende (villa radhus etc,) kanske man inte tänker på hur lyhört det är i en lägenhet jämförelsevis. Man har där inte haft grannar varken ovanför eller under sig. I vissa fall inte bredvid heller. Det är därför viktigt alla att visa extra hänsyn, speciellt före 07*.*00 och efter 22.00 vardagar, före 09.00 och efter 23.00 lördagar samt före 09.00 o efter 22.00 söndagar. Givetvis ska man då och då kunna ha fest/middag/kalas som medför högre ljudnivå. Dock inte 7 dagar i veckan eftersom det skulle bli för påfrestande. Vi har alla olika arbetstider, barn som behöver få sova mm. Det finns all förståelse för att det låter lite extra just när man flyttar in, det är ju ofrånkomligt då tavlor, hyllor mm ska på plats. Skulle uppleva att någon av dina grannar stör dig ska du i första hand ta kontakt med denne och förklara situationen. Om du varit och talat om för din granne att denne stör och bett honom*/*henne att dämpa sig vid flertalet tillfällen kontaktar du styrelsen.

Det är viktigt att poängtera att styrelsen inte är någon klagomur och du vänder dig hit först när du själv har varit i kontakt med den som stör.

**Lägenheterna**

**Kabelt*v/*Bredband*/*Telefoni**

Våran fastighet är ett Com Hem-hus och i din avgift till föreningen ingår ett visst kanalutbud. Vill du ha bredband eller telefonabonnemang inkopplat i din lägenhet ansvarar och betalar du som bostadsrättsinnehavare den kostnaden själv.

**NO**

**000**

**Lägenheterna**

**Renovering o**ch underhåll (se bifogad folder)

En av alla fördelar med att bo i en bostadsrätt är att du fritt får välja om du vill tapetsera*/*måla om, lägga nytt golv, renovera kök mm. I korta drag kan man säga att allt som är innanför din dörr ansvarar du över och får ändra efter sunt förnuft och bekostas utav dig. Går exempelvis ditt kylskåp sönder är det du själv som får köpa ett nytt. Bostadsrättshavaren får naturligtvis ge någon annan i uppdrag att utföra de renoveringar som ska göras. Det är viktigt att understryka att bostadsrättshavaren har ansvar för att arbetet utförs på ett fackmässigt sätt. Föreningen står däremot för yttre förändringar och kostnader som installationer a*v v*atten, värme och el mm.

Enligt bostadsrättslagen får en bostadsrättsinnehavare däremot inte

A 1. göra ingrepp i en bärande konstruktion, A 2. ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten,

eller A 3. annan väsentlig förändring av lägenheten

Du får heller inte koppla in en köksfläkt till husets ventilationssystem. Konsekvensen utav det skulle innebära att dina grannar får all din matos in till sig. Det är viktigt att du regelbundet rengör ventilationshålen i kök och badrum.

Lås smörjs inte med vanlig olja.

Vi har specialnycklar till våra dörrar in till lägenheterna som inte går att kopiera utav vem som helst. Behöver du extranyckel till din lägenhet kontaktar du styrelsen så hjälper dem dig med det.

Planerar du att renovera din lägenhet och är osäker på vad som är tillåtet och inte är du alltid välkommen att kontakta någon i styrelsen.

Allmänna*/*Gemensamma utrymmen

Bilparkering*/*Cykelparkering

Föreningen har två stycken parkeringar, dessa finns bakom redskapsskjulet. Styrelsen har valt att erbjuda de som har bott längst i huset med bil parkeringsplats i första hand. Avböjer de så går frågan vidare till nästa osv.

Parkeringsavgiften debiteras tillsammans med avgiften för lägenheten. Om man vid flertalet gånger missköter sin parkering kan man bli fråntagen denna.

Föreningen har en enklare cykelparkering i form av cykelställ. Dessa finns i trädgården, på motsatt sida av bilparkeringarna.

Allmänna/Gemensamma utrymmen

**Loftgångar**

Vårat hus har loftgångar framför dörrarna till lägenheterna. Dessa försöker vi, att hålla fria från skrymmande föremål. Om det skulle uppstå en brand så man lätt kan ta sig ut.

Allmänn*a/*Gemensamma utrymmen

**Soprum**

Vänligen se till att soppåsarna är ordentligt förslutna så att inte innehållet "rinner" ut, vilket är lätt hänt om de blir överfulla. Det är allas ansva*r/*bekymmer om det blir dålig lukt eller om det ligger kvar sopor pga. överfulla påsar. Detta kan också medföra att det drar till sig råttor, vilket vi helst ser att det inte sker.

| redskapsboden mitt emot soprummet har vi lättare sopsortering; tidningar, grovsopor och batterier. I grovsoprummet ska man inte slänga hela möbler, kartonger plattas till innan de läggs i kärlet. Vid större renoveringar hänvisar vi till Österviks återvinningscentral eftersom kärlet snabbt skulle fyllas.

Allmänna*/*Gemensamma utrymmen

Trapphus

För att hålla kostnaderna nere har föreningen valt att själva sköta städningen i trapphuset.

Städning sker enligt uppsatta scheman som finns på varje våningsplan. Varje par städar ungefär en gång varannan månad. Har man förhinder får man själv ta kontakt med sin städpartner för att komma fram till en lösning. Vill man hyra in någon utomstående som städar åt en går det givetvis bra, men man får själv stå för den kostnaden.

Att tänka på ; det är väldigt lyhört i trapphuset så vi bör visa extra hänsyn när vi rör oss där tidigt om morgonen o sena kvällar.

W

Allmänna*/*Gemensamma utrymmen

Trädgård

Vi har en stor fin gemensam trädgård med tillhörande utemöbler och grillar som står till allas förfogande. Vill man ställa ut någon möbel själv är det välkommet men tänk på att den ska kunna nyttjas av alla.

Sitter man där och grillar eller liknande så plockar man självklart upp efter sig. Det ska se det snyggt och städat ut till de som kommer efter.

Det står var och en fritt att "påta" i trädgården. Det behövs alltid rensas ogräs och klippas gräsmattor. Vi har ingen inhyrd förmåga som gör det till oss. Föreningen har två stycken "trädgårdsträffar" som vi kallar till; en på våren och en på hösten. Desto fler som kommer ju snabbare blir löv-krattning och annat gjort. Föreningen bjuder de som deltagit på lunch alt middag efteråt.

Allmänna*/*Gemensamma utrymmen

**Tvättstuga**

*V*år gemensamma tvättstuga finns i källaren. Bokningsschema sitter uppsatt på anslagstavlan direkt till höger då man kommer in.

Om man inte påbörjat sin tvätt-tid inom 60 min från inbokat pass kan annan boende "ta över” tiden. Då ska den personen skriva in sig på schemat.

Efter tvätt-tidens slut rengör man alla ytor noga och skölj ur behållare för tvättmedel och sköljmedel. Kolla att "luddet” är avlägsnat från torktumlaren. Golvet sopas och ev våttorkas så att det är fräscht till nästa tvätt-pass.

圆圆