

VÄLKOMMEN

TILL BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN REPSLAGAREN I UPPLANDS-BRO



Varmt välkommen till föreningen, vi hoppas att du kommer trivas här!
Här har vi samlat information som vi tror att du kan ha nytta av som nyinflyttad i föreningen. Mer bra information hittar du på vår hemsida
www.repslagarenkungsangen.com.

Ett tips är att du på hemsidan anmäler dig för att få tillgång till alla delar på hemsidan, vissa är privata och kräver inloggning. Anmäl dig genom att klicka på LOG IN och Skapa inloggning, fyll i formuläret och klicka på knappen **Registrera** så får du ett svarsmail när du fått tillgång till samtliga sidor.



Fastigheterna ritades av O Kristiansen och byggdes av HSB Bygg AB. I samband med den ordinarie föreningsstämman i juni 1983 överlämnades föreningen av HSB till de boende och den första inflyttningen ägde rum under sommaren 1983. Våren 2011 gick föreningen ur HSB och har sedan dess stått på egna ben.

Vår förening äger och förvaltar 8 höghus och 4 låghus på Melofonstigen och Kornettstigen, tillsammans 183 lägenheter. Vi har även en föreningslokal, tre tvättstugor, en fritidslokal, gästlägenhet och cykel- och motorcykelförråd som du som medlem har tillgång till.



Förvaltning

Föreningen anlitar Fastum för den ekonomiska förvaltningen som bokföring, aviseringar, överlåtelser, pantförskrivning och utbetalningar ur den inre fonden m.m. Renab Förvaltning har hand om vår fastighetsskötsel och felåtgärder. Kontaktuppgifter hittar du på hemsidan och på anslagstavlan i portarna.

Felanmälan görs alltid till Bovärden under ordinarie arbetstid kl 08.00-16.30, du når Bovärden på repslagarenbovard@gmail.com eller på tel. **073-412 10 51**.

Vid akuta ärenden som behöver omedelbar åtgärd under icke ordinarie arbetstid, dvs. måndag till fredag mellan kl 16.30 – 08.00 samt under helger kontaktar man Securitas jour på telefon 08-657 64 65.

Kontaktinformation

Du kan alltid kontakta styrelsen om du har en fråga, gärna främst per mejl repslagaren.kungsangen@gmail.com eller kontakta vår bovärd på repslagarenbovard@gmail.com eller på tel. **073-412 10 51** med dina frågor, synpunkter eller önskemål. Om du vill vara med i styrelsen eller någon av våra kommittéer, kontakta Valberedningen på valberedningen.kungsangen@gmail.com.

Vi vill ännu en gång hälsa dig varmt välkommen hit!
Styrelsen i Brf. Repslagaren i Upplands-Bro



Brf. Repslagarens trivselregler



Trivselreglerna är till för allas trevnad då vi är många som bor i ett litet område. Medan ordningsreglerna är mer ”ska-krav”, ska trivselreglerna mer ses som riktlinjer som man följer för att underlätta interaktion med andra.

Vi i föreningen ska ha de bästa förutsättningarna för ett bra boende och en god grannsämja. Den individuella friheten ska finnas med så långt som möjligt men samtidigt ska vårt handlande i bostadsrättsföreningen präglas av förnuft och hänsynstagande till övriga medlemmar. **Du** ansvarar också för din familj och dina gäster, ansvaret gäller även vid uthyrning av lägenheten i andra hand.

Du som bor i flerfamiljshus har grannar över dig, under dig och på sidorna. Att bo så kräver en hel del, både hänsyn och tolerans för andras sätt att leva. Tyvärr kan man inte räkna med att det är helt störningsfritt i ett hus där många människor ska äta, sova, leva och bo. Vissa irritationsmoment får man helt enkelt lära sig att leva med, de ingår i boendeformen. Det är viktigt att tala med varandra om ev. problem och inte titta snett på varandra.

Vi behöver tänka på att;

Visa hänsyn

Du ska inte behöva smygga på tå för att du bor i en lägenhet, men tänk på att hålla ljudnivån nere, särskilt klockan 22.00-07.00. Om du ska ha en fest får du gärna sätta upp en lapp i trapphuset och iakttaga 22-gränsen. Inte använda lägenheten eller andra utrymmen i föreningen för annat ändamål än avsett.

Håll trapphuset tomt

Trapphuset är ett gemensamt utrymme som du och dina grannar hjälps åt att hålla ordning i. Eftersom trapphuset är en utrymningsväg får du inte ställa barnvagnar, cyklar, mattor, skor, soppsåsar eller andra saker där.

Kolla förrådsdörrar

Se till att dörrar är stängda när du lämnar vindsförrådet, barnvagnsrum osv. Detta av säkerhets- och brandsynsskäl. Samma regler gäller i våra förråd som i trapphuset - du får inte ställa saker eller lämna skräp där.

Håll rent och snyggt på gården

Gården är till för alla och här får du gärna umgås med dina grannar, vänner och familj. Hjälp till att hålla gården fin genom att plocka upp skräp och fimpas efter dig. Rastning av husdjur är ej tillåtet på gården.

Ta hand om tvättstugan

Du och dina grannar ansvarar för att hålla tvättstugan ren och fräsch. När du städar ska du:

- tömma luddfiltren i torktumlaren och torkskåpet
- kolla så det inte ligger tvätt kvar i maskinerna
- torka av maskinerna
- sopa och torka golvet

Regler kring rökning

Du får inte röka i gemensamma utrymmen som trapphuset, vindsförrådet, hissen eller tvättstugan.

Om du röker på gården, tänk på att visa hänsyn och håll avstånd från entréer och lekplatser. Glöm inte att fimpa på rätt ställe.

På din balkong och uteplats

När du städar eller vädrar, tänk på att skräp kan falla ner på grannens balkong eller uteplats. Blomlådor får ej fästas på utsidan av balkongräcket. Du får grilla på din balkong eller uteplats om du har en gasol- eller elgrill.

Mata inte fåglarna

Håll skadedjur och fåglar borta genom att inte mata eller låta matrester ligga kvar på balkong, uteplats eller gård. Vara aktsam och vårda föreningens egendom väl.

Plantera inte egna växter i marken

Föreningen anlitar ett trädgårdsföretag för att sköta vår utomhusmiljö. Egna växter ska planteras i krukor och stå inom uteplats eller balkong. Plantera inte egna växter i marken; växter som planteras för nära huset kan också orsaka skada. Otillåtna växter som planteras i marken får röjas bort av trädgårdsskötaren.



Brf Repslagarens ordningsregler A – Ö

A

Allmänna ytor: Se till att allmänna utrymmen, såsom vindar, trapphus, förråd eller gemensamhetslokaler, m.m. alltid hålls fria från cyklar, barnvagnar, möbler, sopor etc.

Rökning i allmänna utrymmen är förbjudet. Askkoppar finns utplacerade på området. Inte slänga skräp och cigarettfimpar i och inom fastigheterna och dess område.

B

Badrumsrenovering: Badrumsrenoveringar måste godkännas av styrelsen.

Anmälningssblankett finns på hemsidan. Kom ihåg att meddela styrelsen i god tid i förväg – styrelsen håller möte endast en gång i månaden. Föreningen bekostar en trestegsbesiktning för medlemmar som renoverar sina badrum. Detta för att spara pengar åt våra medlemmar (vid icke fackmässigt utförda installationer) och åt föreningen (för att minska risken för framtida vattenskador).

Balkonger: man får inte piska eller skaka mattor, sängkläder och dylikt från balkongen. Det är också förbjudet att hänga balkonglådor och dylikt utanför balkongräcket från vån 1 och uppåt. På balkonger får grillning endast ske med gasol- eller elgrill.

Ballofix: En ballofix är en ventil som används för att stänga av vattnet lokalt i din lägenhet. På ballofixen finns en litet vred, som man skall vrida på för att stänga respektive öppna för kallt-, varmt- och cirkulerande varmvatten. Det är viktigt att bekanta dig med dina ballofixer för att snabbt kunna hitta dem om en vattenskada uppstår.

Barnvagnsförråd: Portnyckeln går även till barnvagnsförråden. Barnvagnar, cyklar till förskolebarn, sparkcyklar samt pulkor får stå i förrådet. Märk tydligt allt som står i förrådet med namn och lägenhetsnummer. Se till att inte lämna dörrar till barnvagnsförråden öppna.

Bostadsrättstillägg: Det viktigt att du har ett skydd för själva lägenheten i sig, och inte enbart för dina prylar. Detta kallas för ett bostadsrättstillägg. Det hjälper dig vid eventuella eldsvådar, vattenskador och liknande händelser som kan påverka din lägenhet. Tillägget ersätter kostnader för skador på både fast inredning (t.ex. köksinredning, handfat och vitvaror) och renovering av ytskikt (t.ex. golv, tak och väggar). Om du saknar bostadsrättstillägget och bara har en hemförsäkring, täcks endast dina lösa föremål.

Brandskydd: En bostadsrättsförening måste uppfylla visa lagkrav för att kontrollera att ägare eller innehavare av byggnader eller andra anläggningar har gjort vad som krävs enligt lagen för att skydda mot olyckor och förebygga brand. En bostadsrättsförening måste även uppfylla vissa säkerhetskrav. En av dessa är att regelbundet genomföra brandskyddskontroll av alla gemensamma utrymmen.

C

Cyklar: Cyklar skall parkeras i cykelställ eller cykelförråden. Cyklar ska vara väl märkta med efternamn och lägenhetsnummer (1,2 eller 3 siffror). Barncyklar får stå i barnvagnsförråd.
Cykelförråd: Portnyckeln går även till cykelförråden. Se till att inte lämna dörrar till cykelförråden öppna.

D

Diskmaskin: Samtliga ny- och ominstallationer av diskmaskiner skall utföras fackmannamässigt. Underlägg ska finnas.

E

Elförsörjning: Vi har IMD (Individuell Mätning och Debitering). Vår elleverantör är Eon och Infometric läser av förbrukningen. Kontakta Bovärden vid frågor eller problem.

Elementnyckel: Elementnyckel behövs för att lufta elementen. Detta görs för att släppa ut luft som har fastnat i systemet och hindrar det varma vattnet som värmer elementen.

Entréportar: Våra portar är olåsta kl 06.00-21.00. Om man kommer hem under tiden som portarna är låsta, se till entrédörrarna går i lås.

F

Fackmannamässigt: Ett krav som ligger på dig är att du ska se till att alla åtgärder som du vidtar i din lägenhet är fackmannamässigt utförda. Detta betyder att arbetet ska utföras på ett sätt som anses kompatibel med det av en normalt skicklig, kunnig och seriöst arbetande fackman inom den profession som är i fråga.

Fastum: Fastum är vår ekonomiförvaltare. De sköter bl a hyresaviser och föreningens finansiella räkningar. Fastum har en medlemsportal - Fastum Direkt, där medlemmar kan logga in för att se information kring sina hyresbetalningar.

Felanmälan: Om det uppstår fel kopplat till föreningens fastigheter eller område, kontakta vår Bovärd under ordinarie arbetstid kl 08.00-16.30 - repslagarenbovard@gmail.com eller på tel. **073-412 10 51**.

Utanför ordinarie arbetstider ska föreningens jourtjänst Securitas jour kontaktas på telefon 08-657 64 65.

Fest (privata): Vid fest meddela dina grannar i förväg, och iakttaga tysta regeln efter kl. 22.00.

Flyttning (in-/ut-): Vid flyttning skall den som flyttar se till att skador i trapphuset inte uppstår. Vid skada kan debitering bli följd. Tillse att där man smutsat ner skall den flyttande städa. Om extra städning krävs p.g.a. ostädat debiteras detta.

Fritidskommitté: Föreningen utser varje år på stämman en Fritidskommitté. Håll utkik efter lappar från denna grupp, de brukar anordna trevliga grillkvällar, kräftskiva och julpyssel m.m.

Fritidslokal: Som medlem har du tillgång till en fritidslokal. Det kostar inget att använda fritidslokalen. Där hittar man soffor, en musikanläggning, pingis och andra spel. Kontakta Bovärden för att låna nyckeln till fritidslokalen.

Frys: Vattenuppsamlande underlägg krävs under kyl och frys i nya och renoverade kök och under diskmaskin för att försäkringen ska gälla. Dessa plastskydd hjälper medlemmar att upptäcka vattenläckage tidigt och sparar föreningen pengar.

Fågelmat: Får inte finnas på uteplats eller balkong eller inom området.

Fönster: Fönstren i din lägenhet är bara några år gamla. Information om hur man kan öppna fönstren i olika läge och skötselråd finns på webbsidan. Där finns också information om varför det ibland uppstår kondens.

Föreningslokal (Kornettstigen 6): Föreningen har ett större rum där många evenemang hålls varje år, t ex stämman, loppis, aktiviteter för barn, osv. Medlemmar får också hyra lokalen för privata fester. Kontakta Bovärden för bokningsinformation.

G

Grillning: På baksidan av föreningslokalen finns två kolgrillar som alla är välkomna att använda om inte föreningslokalen är uthyrd. Är lokalen uthyrd ingår grillen i lokalen och är tillgänglig endast för den som hyr. Detta är det enda stället i området där man får grilla med kol. På våra balkonger och uteplatser är grillning endast tillåtet med gasol- eller elgrill.

Gästparkering: Det finns ett antal gästparkeringsplatser vid uppfarten till vårt område (på höger sida innan man börjar åka uppför mot vändplanen) som vi delar med Brf. Sadelmakaren. Avgift gäller. Skylt om parkeringsapp finns vid gästparkeringen. Aimo Park kontrollerar parkeringen och bötfäller där så behövs.

Gästrum (Melofonstigen 8): Föreningen har ett Gästrum som medlemmar får hyra till rimligt pris. Rummet består av ett rum med bäddsoffa, ett bord och några stolar. Toalett finns vägg-i-vägg dock med ingång utanför rummet. Ingen dusch. Kontakta Bovärd för bokningsinformation.

Gården: Området kring våra hus är väldigt unik. Luftigt och grönt, den här typen av miljö har tagits bort från dagens nybyggda bostadsrättsföreningar. Denna miljö ska därför värnas, och följande är några saker man ska tänka på när man vistas i vårt område:

- Kör sakta (gångfart) när man kör inom området.
- Det råder parkeringsförbud inom området. När man lastat i eller ur bilen bör man snarast köra ut från området. Aimo Park kontrollerar området och bötfäller där så behövs.
- Släng inte skräp, tuggummi etc på marken – det finns papperskorgar.
- Släng inte fimpar på marken – det finns askkoppar.
- Rasta inte dina husdjur inom området.

H

Hemförsäkring: Som bostadsrättshavare behöver du en hemförsäkring med ett bostadsrättstillägg. Bostadsrättstillägget omfattar väggar, golv, tak och annat som medlemmen i egenskap av bostadsrättshavare är ansvarig för. En vanlig hemförsäkring omfattar bara lösöre. Det är föreningens starka rekommendation att man skaffar båda hemförsäkring och bostadsrättstillägg.

Hemsida: Föreningens webbadress: www.repslagarenkungsangen.com. Hemsidan uppdateras löpande. På hemsidan finns information om allt som kan vara bra att veta om föreningen. Där finns blanketter för tillståndspliktiga aktiviteter eller om du vill hyra ut lägenheten i andra hand. Du hittar också viktiga dokument där som t.ex. föreningens stadgar, årsredovisningar och informationsbrev.

Hissar – St. Eriks hiss ansvarar för underhållet av våra hissar. Om en hiss inte fungerar – kontakta i första hand Bovärden.

Husdjur: Husdjur får inte föra oljud eller förorena i trappor eller inom fastigheten. Innehav av reptiler, spindlar eller insekter måste godkännas skriftligen av styrelsen. För att få inneha vissa djur måste man också ansöka om lov från kommunen, se kommunens hemsida www.upplands-bro.se.

Hushållssopor: Kastas i sopkärl på parkeringen. Notera att endast hushållssopor får slängas i väl förslutna plastpåsar. Soppåsar får inte heller ställas utanför sopkärlen.

I

Inglasning (balkonger): Inglasning av balkong kräver bygglov. All inglasning skall vara skriftligt godkänd av styrelsen.

Inre fond (se reparationsfond)

J

Jour - Felanmälan görs alltid till Bovärden under ordinarie arbetstid kl 08.00-16.30, du når Bovärden på repslagarenbovard@gmail.com eller på tel. 073-412 10 51.

Vid akuta ärenden som behöver omedelbar åtgärd under icke ordinarie arbetstid, d,v,s, måndag till fredag mellan kl 16.30 – 08.00 samt under helger kontaktar man Securitas jour på telefon 08-657 64 65.

K

Kylskåp: Många försäkringar kräver att det ska finnas vattenuppsamlade underlägg under kyl, frys och diskmaskin för att försäkringen ska gälla. Dessa plastskydd också hjälper medlemmar att upptäcka vattenläckage tidigt och sparar föreningen pengar.

Köksfläkt: Man får inte ansluta motordriven köksfläkt till ventilationssystemet.

Köksrenovering: Om du har planer att renovera ditt kök, kräver detta godkännande från styrelsen. Anmälningssblankett finns på föreningens webbsida.

L

M

Markis: Markiser kräver bygglov. All uppsättning skall vara skriftligt godkänd av styrelsen.

Moped/Motorcyklar: Det finns parkeringsförråd till mopeder och motorcyklar. Dessa får ej parkeras på altan/uteplats eller parkering avsedd för bil. Kontakta Bovärden för bokning av p-plats för MC/moped.

Månadsavgift: Detta är den avgift som en medlem betalar för sitt medlemskap i föreningen. För en förfallen månadsavgift skickas en påminnelse. Efter tio dagar skickas förfallna månadsavgifter till inkasso. Medlemmen är ansvarig för meravgifter kopplad till detta.

N

O

Ohyra: Vid upptäckt av ohyra, anmäl detta omedelbart till Bovärden och/eller styrelsen innan åtgärd vidtas.

P

Parabol (utomhusantenn): Man får endast sätta upp parabol- eller utomhusantenn efter styrelsens skriftliga godkännande och instruktioner. Obs. Större parabolantennerna kräver bygglov.

Parkering

Parkeringsplats (bil): Varje hushåll har rätt till en personbilsplats. Tänk på att parkera i mitten för att underlätta för era p-plats grannar.

Ungefär hälften av p-platserna har eluppkoppling. Denna el är för motor- och kupévärmare. Systemet är ej avsett för billaddning vilket inte heller är tillåtet inom vårt område. För de platser som har eluppkoppling, ska inga sladdar lämnas kvar i eluttag på vägg eller stolpe. Sladd som lämnas kvar plockas bort. Tidur får ej förbikopplas. Det finns ett begränsat antal parkeringsplatser som ej används, och föreningen använder ett kösystem för att tillfälligt lämna ut dessa platser till andra medlemmar. Kontakta Bovärd för frågor kring parkeringsplatser.

Parkeringsplats (MC/moped): Det finns parkeringsförråd till mopeder och motorcyklar. Dessa får ej parkeras på altan/uteplats eller parkering avsedd för bil. Kontakta Bovärd för bokning av p-plats.

Piskställning: Det finns mattpiskställning utspridda i området för att kunna piska mattor och dylikt.

Q

R

Rastning: Husdjur får inte rastas inom området.

Renovering: Som bostadsrättshavare ansvarar du för att underhålla din bostad. Du kan göra mindre ändringar som t.ex. målning och tapetsering utan att kontakta styrelsen, men för vissa typer av renoveringar måste du ha styrelsens tillstånd innan du påbörjar renoveringen. Detta gäller t.ex. för renovering av badrum, kök och vid rivning av väggar. Styrelsen har tagit fram ansökningsblanketter för att underlätta vid sådana ärenden. Läs mer på hemsidan om hur du gör när du vill renovera.

Vid renoveringar är det ej tillåtet att använda trapphus till arbetsplats vid renoveringar. Städa omedelbart efter dig om trapphuset blir smutsigt. Sopor från renovering får ej ställas upp utanför porten eller på området. Undantaget är om man har beställt borttagning av Big Bag, och i så fall måste Bovärd informeras om tiden för upphämtning.

Reparationsfond: Kallas också för **inre fond**. Varje månad avsätts en del av månadsavgiften till en särskild reparationsfond för det inre underhållet i lägenheterna. Fonden är bunden till lägenheten och följer lägenheten om du säljer den. Fonden kan t.ex. användas för byte av golv, tapeter, målning, vitvaror och kranar. På hemsidan hittar du information om hur du gör för att använda den inre fonden. Kontakta Fastum för att få veta hur mycket pengar som finns i din lägenhets inre fond.

Rökning: Rökning i allmänna utrymmen såsom vindar, trapphus, förråd eller i gemensamhetslokaler m.m. är förbjudet. Askkoppar finns utplacerade på området. Tänk på att inte slänga skräp och fimpar i och inom fastigheterna och dess område.

S

Skador: Om en skada skulle uppstå finns det viktiga kontakt detaljer i porten till varje hus.

- Under arbetstid: Ring/sms:a vår bovärd
- Utanför arbetstid: Ring journumret

Sophantering: En tillfällig lösning med kärl för hushållssopor och matavfall finns inom parkeringsområdet. Styrelsen arbetar med en permanent lösning.

Stadgar: En bostadsrättsförenings stadgar definierar det rättsliga ansvar av föreningen och sina medlemmar. Bl a specificerar stadgarna vilka delar av lägenheten föreningen ska underhålla och vilka som är medlemmens ansvar.

Störning: Bostadsrättshavare är skyldiga att ta hänsyn till andra boende i bostadsrättsföreningen även inne i sina egna lägenheter. Som boende och bostadsrättshavare får du också tåla vissa störningar. Det är svårt att generellt säga vilka störningar som får accepteras och vilka som inte bör accepteras. Som exempel kan nämnas att ljud från barn som leker i normalfallet får tålas likaså är det tillåtet att ha enstaka fester i sin lägenhet. Anmälningssblankett för störningar finns på webbsidan.

T

Torkmattor: Får inte läggas framför lägenhetsdörrar.

Torktumlare: Samtliga ny- och ominstallationer av torktumlare maskiner skall utföras fackmannamässigt.

Trapphus: Utsmyckning av våra trapphus får inte ske utan styrelsens skriftliga medgivande. Det ej är tillåtet att använda trapphus till arbetsplats vid renoveringar.

Trestegsbesiktning: Under en trestegsbesiktning kontrolleras att alla arbeten utförts i enlighet med tillverkarnas anvisningar och gällande branschregler. T ex, under en badrumsrenovering undersöks VVS-arbeten och tätskikt under renoveringens gång och ger möjligheten att upptäcka fel tidigt under renoveringen. Detta sparar båda dig och föreningen pengar i det långa loppet. Föreningen bjuder på trestegsbesiktning för sina medlemmar.

Trivseldagar: Varje år anordnar fritidskommittén trivseldagar där alla är välkomna för att tillsammans ta hand om våra fastigheter och utemiljö. Vi avslutar dessa dagar med något gott att äta och dricka bakom föreningslokalen.

Tvättmaskin: Samtliga ny- och ominstallationer av tvättmaskiner skall utföras fackmannamässigt.

Tvättstuga: Som medlem har du tillgång till gemensamma tvättstugor. Det finns två tvättstugor på Melofonstigen 6 (vid föreningslokalen) och en på Melofonstigen 8. Bokning av tvättpass görs med nyckellås på bokningstavlorna i anslutning till tvättstugorna.

Vänligen flytta ditt lås när du tvättat klart. Nyckellås överläts av säljaren vid försäljningen av lägenheten. Om nyckellås saknas kan det köpas av bovärden.

Tysta timmar: Iakttaga tystnad mellan kl. 22.00 – 07.00. Inte borra, snickra eller renovera före kl. 08.00 på vardagar och före kl. 10.00 på lördag, söndag eller helgdag. Ej heller efter kl. 20.00, alla dagar.

U

V

Vägg (bärande): Bärande vägg ska ej ändras. All renovering som påverkar bärande vägg ska godkännas av styrelsen. Anmälningssblankett finns på hemsidan.

Vägg (ej bärande): Ej bärande vägg får ändras efter styrelsens godkännande. Anmälningssblankett finns på hemsidan.

Vattenförsörjning: Vattnet kommer från kommunen. Den värms via distriktvärme, dvs på Eons anläggning i Bro där hushållssopor bränns för att värma vattnet. Föreningen betalar för vattnet vi konsumerar, så iakttaga sparsamhet med vatten, såväl varmt som kallt.

Vattenkran: Det är viktigt att inte lämna vattenkranar öppna, även om vattnet är avstängt.

Vattenskada: Vid upptäckt av en vattenskada, kontakta Bovärden utan fördröjning. Om din lägenhet är källan till vattenskadan, stäng av vattnet (via ballofix) så fort som möjligt.

Vattenförsörjning: Upplands-Bro kommun är medlem i kommunförbundet Norrvatten. Det kommunala dricksvattnet hämtas från Mälaren och renas i Görvälnverket i Järfälla innan det till slut kommer till din bostad.

Ventilation: Ventilationen i våra höghus testas regelbundet och justeras för att optimera luftflöde. Ventilationssystem ligger bakom våra väggar och kan orsaka konstiga ljud och vibrationer när det dras igång, t ex om fönster eller balkongdörr står öppet. Låghusen har inget centralt system utan har ventiler på fönstren. Kontakta Bovärden om du har frågor kring ventilation.

Vindsförråd: Det är viktigt att inte lämna dörrar till vindsförråden öppna.

W

X

Y

Z

Å

Återvinning: Returpapper, glas, metall och grovsopor lämnas på Brunna Kretsloppscentral, Energivägen 10 i Brunna eller Skällsta Kretsloppscentral i Bro (nära Willys). Se kommunens hemsida www.upplands-bro.se för öppettider. Återvinningsstationer finns vid IP.

Ä

Ö

ANSVARSFÖRDELNING

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN REPSLAGAREN I UPPLANDS-BRO



Ansvar

Det är ett viktigt begrepp för de som bor i en bostadsrättsförening. Linjen som skiljer det som föreningen ansvarar för och det som medlemmen ansvarar för är ganska komplex. Organisationsformen är starkt reglerad, och det kan vara svårt att vara insatt i vilka regler gäller. Många jurister har dedikerat hela sina karriärer att tolka bostadsrättslagen, så det är uppenbarligen ingen lätt uppgift. Men vi försöker här i alla fall att ge dig grundläggande information som kan hjälpa dig förstå var ansvaret ligger i en bostadsrättsförening.

En bostadsrättsförening är en liten demokrati

I en bostadsrättsförening är det medlemmarna som styr över hur fastigheterna ska skötas och utvecklas. Som medlem äger du en andel i föreningen och du har tillsammans med övriga medlemmar ett stort ansvar för föreningen. För att det ska fungera i praktiken väljer medlemmarna en styrelse som driver föreningen. Detta sker årligen på föreningens årsstämma, som hålls någon gång under årets andra kvartal.

Årsstämman

I en bostadsrättsförening är det föreningsstämman som är dess högsta beslutande organ. Det är på stämman som du som medlem har möjlighet att vara delaktig och påverka vilka beslut som fattas och hur föreningen ska utvecklas. Alla föreningens medlemmar har rösträtt vid stämman, men om man är flera medlemmar i ett hushåll har man bara en röst.

Att vara med vid stämman är ett tillfälle för dig att få mer inblick i styrelsens arbete under det gångna året, att ställa frågor till styrelsen och att få en genomgång av årsredovisningen i detalj.

På stämman utses även styrelsen för det kommande året. Kort sagt – stämman är en viktig händelse för föreningen och för dig.

Ett annat sätt att vara med och påverka är att lämna in motioner till styrelsen (förslag till styrelsen om vad som bör göras i föreningen). Alla motioner som lämnas in senast den 31 januari behandlas på vårens stämma. Detta betyder att andra medlemmar röstar på förslagen som lagts fram i motionerna – på detta sätt har var och en medlem en röst.

Styrelsens uppdrag

Styrelsens uppdrag är tydligt reglerat av Bolagsverket. Styrelsen ska bland annat företräda föreningen och sköta för den löpande verksamheten i föreningen. Detta betyder att styrelsen har rätt att ta vissa beslut åt föreningen utan att fråga medlemmarna om lov. Andra beslut kräver dock stämmobeslut, t ex ändringar till fastigheter eller stora investeringar. Styrelsen ska rätta sig efter föreningsstämmans beslut men också stadgarna.

Stadgarna

En bostadsrättsförenings stadgar är föreningens interna regelverk som innehåller särskilda regler för föreningen, bland annat gällande medlemskap, avgifter, föreningsstämma och styrelse. Om en bostadsrättsförening ska ändra sina stadgar, vilket ibland är nödvändigt till exempel på grund av lagändring, ska beslutet om nya stadgar tas på årsstämman. Om inte samtliga röstberättigade i föreningen beslutar om att anta de nya stadgarna krävs att beslutet tas på två på varandra efterföljande föreningsstämmor.

Stadgarna lägger fram hur du som medlem i föreningen är ansvarig för din lägenhet. Du är ansvarig för t.ex. innertak, badrums- och köksinredning, vitvaror såsom kyl/frys, disk- och tvättmaskin samt tillhörande vatten och avloppsledningar, golvet, tätskiktet i badrummet, synliga elledningar, kolfilterfläkt och ventilationsdon, m.m. Men du är inte ansvarig, till exempel, för elementen som finns i lägenheten. Vi lovar inte att det blir spännande läsning, men kolla noggrant var ansvaret ligger innan du påbörjar renoveringsprojekt, oavsett storlek.

Stadgar för Bostadsrättsförening Repslagaren i Upplands-Bro

Föreningens firma och ändamål

§ 1

Föreningens firma är Bostadsrättsförening Repslagaren i Upplands-Bro. Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intresse för föreningen. Vidare har föreningen till ändamål att främja, en för föreningens förvaltning välutbildad och effektiv styrelse, kunskap om boendeformen hos alla medlemmar och god förvaltnad serviceverksamhet med anknytning till boendet. Bostadsrätt är den rätt i föreningen, som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens säte

§ 2

Föreningens styrelse har sitt säte i Upplands-Bro kommun.

Allmänna bestämmelser om medlemskap i föreningen

§ 3

Inträde i föreningen kan beviljas den som kommer att erhålla bostadsrätt genom upplåtelse i föreningens hus, eller övertar bostadsrätt i föreningens hus.

§ 4

Fråga om att anta en medlem avgörs av styrelsen.

Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen, avgöra frågan om medlemskap. Som underlag för medlemsprövning kan föreningen komma att begära kreditupplysning avseende sökanden.

§ 5

Den som en bostadsrätt övergått till får inte vägras inträde i föreningen, om de villkor för medlemskap som föreskrivs i § 3 är uppfyllda och föreningen skäligen bör godta vederbörande som bostadsrättshavare.

Om det kan antas att förvärvaren inte avser att bosätta sig permanent i bostadsrättslägenheten har föreningen i enlighet med regleringen i §1 rätt att vägra medlemskap. Orsak till medlemskap som vägras skall protokollföras av majoritet i styrelsen.

§ 6

För att den som förvärvat andel i bostadsrätt till bostadslägenhet skall beviljas medlemskap gäller att bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar, sambor eller andra med varandra varaktigt sammanboende närstående personer.

Räkenskapsår och årsredovisning

§ 7

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari–31 december.

Senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma, där räkenskaper ska behandlas, skall styrelsen varje år till revision avlämna årsredovisning. Denna består av resultaträkning, balansräkning och förvaltningsberättelse.

Föreningsstämma, kallelse mm

§ 8

Ordinarie föreningsstämma skall hållas inom sex månader efter utgången av varje räkenskapsår.

Extra stämma skall hållas när styrelsen finner skäl till det. Sådan stämma skall hållas om det skriftligen begärs av en revisor eller av minst en tiondel av samtliga röstberättigade. I begäran anges vilket ärende som skall behandlas.

Styrelsen kallar till föreningsstämma.

Kallelse till föreningsstämma skall innehålla uppgift om de ärenden som skall förekomma på stämman.

Kallelse till ordinarie och extra föreningsstämma får utfärdas tidigast sex veckor före stämman och skall utfärdas senast två veckor före stämman.

En kallelse till en extra föreningsstämma får utfärdas tidigast sex veckor före föreningsstämman, även om stämman ska behandla

1. en fråga om ändring av stadgarna,
2. en fråga om likvidation,
3. en fråga om att föreningen ska gå upp i en annan juridisk person genom fusion, eller
4. en fråga om förenklad avveckling.

Kallelse utfärdas genom anslag på lämplig plats inom föreningens fastighet, genom utdelning, genom postbefordran eller via e-post. Skriftlig kallelse skall dock alltid avsändas till varje medlem vars postadress är känd för föreningen om

1. ordinarie föreningsstämma skall hållas på annan tid än som föreskrivits i stadgarna, eller
2. föreningsstämma skall behandla fråga om
 - a) föreningens försättande i likvidation eller
 - b) föreningens uppgående i annan förening genom fusion.

Andra meddelanden till medlemmarna delges genom anslag på lämplig plats inom föreningens fastighet, genom utdelning eller via e-post.

Motionsrätt

§ 9

Medlem, som önskar visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma, skall skriftligen anmäla ärendet till styrelsen före januari månads utgång eller den senare tidpunkt som styrelsen beslutar.

Dagordning

§ 10

På ordinarie stämma skall förekomma:

1. Stämman öppnande.
2. Upprättande och godkännande av röstlängd
3. Val av stämmoordförande
4. Anmälan av stämmoordförandens val av protokollförare
5. Fastställande av dagordningen.
6. Val av två personer att jämte stämmoordföranden justera protokollet samt val av rösträknare.
7. Fråga om kallelse behörigen skett.
8. Styrelsens årsredovisning.
9. Revisorernas berättelse.
10. Beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen.
11. Beslut i anledning av föreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen.
12. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
13. Fråga om arvode för styrelseledamöter och revisorer för mandatperioden till nästa ordinarie stämma samt principer för dessa och andra ekonomiska ersättningar för styrelseledamöter.
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter.
15. Val av revisor/er och suppleant.
16. Fråga om arvode för valberedning och val av valberedning.
17. Övriga i kallelsen anmälda ärenden.
18. Stämman avslutande.

På föreningsstämma får inte beslut fattas i andra ärenden än de som angivits i kallelsen.

På extra föreningsstämma ska endast punkt 1–7, punkt 18, samt de ärenden som föranlett att stämman utlysts, upptas på dagordningen.

Röstning

§ 11

På föreningsstämma har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt, har de tillsammans endast en röst. Innehar en medlem flera bostadsrätter i föreningen har medlemmen endast en röst. Röstberättigad är endast den medlem som har fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

En blank röst är en icke avgiven röst.

Ombud och biträde

§ 12

En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud. Ombud skall förete skriftlig dagtecknad fullmakt. Fullmakten skall företes i original och gäller högst ett år från utfärdandet. Ombud får bara företräda en medlem. Medlem får på föreningsstämma medföra högst ett biträde. För fysisk person gäller att endast annan medlem eller medlemmens make/maka, registrerad partner, sambo, föräldrar, syskon eller barn får vara biträde eller ombud.

Valberedning

§ 13

Vid ordinarie föreningsstämma utses valberedning för tiden intill dess nästa ordinarie föreningsstämma hållits. En ledamot utses till sammankallande i valberedningen.

Valberedningen skall föreslå kandidater till de förtroendeuppdrag till vilka val skall förrättas på föreningsstämma. Valberedningen skall skaffa sig kunskap om styrelsearbetets krav på styrelseledamöterna för deras förvaltning av föreningen. Valberedningen skall kontinuerligt hålla sig informerad om förutsättningarna för styrelsen att kunna fullfölja innevarande mandatperiod på ett bra sätt med aktuell styrelsesammansättning. Valberedningen skall i god tid före ordinarie stämma samverka med styrelsen för att ta reda på om kommande mandatperiod kommer att kräva särskild kompetens och om innevarande styrelsemedlemmar, vars mandatperiod löper ut vid kommande stämma, står till förfogande för omval.

Styrelse

§ 14

Styrelsen består av lägst tre och högst elva ledamöter med högst fyra suppleanter, vilka alla väljs på föreningsstämman. Styrelseledamöter och suppleanter väljs för högst två år. Ledamot och suppleant kan väljas om. Om helt ny styrelse väljs på föreningsstämma skall mandattiden för hälften, eller vid udda tal närmst högre antal, vara ett år.

Konstituering och firmateckning

§ 15

Stämman kan besluta att utse styrelsebefattningarna ordförande, vice ordförande och sekreterare. Om så ej sker konstituerar styrelsen sig själv. Styrelsen, eller stämman om styrelsebefattningar fastställts på stämman, utser fyra personer, varav minst två styrelseledamöter, att teckna föreningens firma.

Beslutförhet

§ 16

Styrelsen är beslutför när fler än hälften av antalet styrelseledamöter är närvarande. Som styrelsens beslut gäller den mening de flesta röstande förenar sig om och vid lika röstetal den mening som ordföranden biträder. När minsta antal ledamöter är närvarande krävs enhällighet för giltigt beslut.

§ 17

Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt. Styrelsen eller firmatecknare får inte heller utan stämmans bemyndigande riva eller besluta om väsentliga förändringar av föreningens hus eller mark såsom väsentliga ny-, till- eller ombyggnader av sådan egendom. Vad som gäller förändring av lägenhet regleras i §27 samt enligt lag. Styrelsen eller firmatecknare får ansöka om inteckning eller annan inskrivning i föreningens fasta egendom eller tomträtt.

Revisorer

§ 18

Revisorerna skall till antalet vara minst en och högst tre, samt högst två suppleanter. Revisorer väljs av ordinarie föreningsstämma för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits. Revisorerna skall bedriva sitt arbete så, att revisionen är avslutad och revisionsberättelsen angiven senast tre veckor före ordinarie föreningsstämma där räkenskaper ska behandlas. Styrelsen skall avge skriftlig förklaring till ordinarie stämma över av revisorerna i revisionsberättelsen gjorda anmärkningar.

Årsredovisning och revisionsberättelse ska vara tillgängliga för medlemmarna senast två veckor innan ordinarie föreningsstämma.

Avgifter till föreningen

§ 19

Insats och årsavgift för lägenhet fastställs av styrelsen. Ändring av insats skall dock alltid beslutas av föreningsstämma. Årsavgiften avvägs så att den i förhållande till lägenhetens insats kommer att motsvara vad som löper på lägenheten av föreningens kostnader, (**exkl. avskrivningar**), samt amorteringar och avsättning till fonder. Årsavgiften betalas månadsvis senast sista vardagen före varje kalendermånads början om inte styrelsen beslutar annat. Om inte årsavgiften betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen (1975:635) på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker samt påminnelseavgift och inkassoavgift enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader mm. I årsavgiften ingående ersättning för värme och varmvatten, elektrisk ström, renhållning eller konsumtionsvatten kan beräknas efter förbrukning.

§ 20

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse kan tas ut efter beslut av styrelsen. För arbete vid övergång av bostadsrätt får av bostadsrättshavaren uttas överlåtelseavgift med belopp motsvarande högst 2,5% av prisbasbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring vid tidpunkten för ansökan om medlemskap. För arbete vid pantsättning av bostadsrätt får av bostadsrättshavaren uttas pantsättningsavgift med högst 1% av prisbasbeloppet vid tidpunkten för under-rättelse om pantsättning. Avgiften för andrahandsupplåtelse får för en lägenhet årligen uppgå till högst 10% av prisbasbeloppet enligt 2 kap 6 & 7 §§ socialförsäkringsbalken (2010:110). Om en lägenhet upplåts en del av ett år, beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal månader som lägenheten är upplåten.

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

Underhållsplan

§ 21

Styrelsen skall upprätta underhållsplan för genomförande av underhållet av föreningens hus och årligen budgetera samt genom beslut om årsavgiftens storlek säkerställa erforderliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus. Styrelsen skall varje år tillse att föreningens egendom besiktigas i lämplig omfattning och i enlighet med föreningens underhållsplan.

Fonder

§ 22

Inom föreningen skall bildas fond för yttre underhåll. Reservering av medel för yttre underhåll skall ske i enlighet med antagen underhållsplan. Avsättning till fonden för inre underhåll bestäms av styrelsen. Bostadsrättshavare till bostadslägenhet får för att bekosta inre underhåll använda sig av på lägenheten belöpande del av fonden. Storleken av på bostadslägenhet belöpande del av fonden skall härvid bestämmas efter förhållandet mellan insatsen för lägenheten och de sammanlagda insatserna för föreningens samtliga bostadslägenheter samt med avdrag för gjorda uttag. Det över- eller underskott som kan uppstå på föreningens verksamhet skall, efter erforderlig underhållsfondering i enlighet med andra stycket, balanseras i ny räkning.

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

§ 23

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick. Det innebär att bostadsrättshavaren ansvarar för att såväl underhålla som reparera lägenheten och att bekosta åtgärderna. Föreningen svarar för att huset och föreningens fasta egendom i övrigt är väl

underhållet och hålls i gott skick. Bostadsrättshavaren bör teckna försäkring som omfattar det som omfattar det underhålls- och reparationsansvar som följer av lag och dessa stadgar. Bostadsrättshavaren skall följa de anvisningar som föreningen lämnar beträffande installationer avseende avlopp, värme, el, vatten, ventilation och anordning för informationsöverföring. Ändringar i sådana installationer som föreningen försett lägenheten med skall i förväg godkännas av bostadsrättsföreningen i den mån de inte omfattas av bestämmelsen i § 27 om förändring i lägenhet. Åtgärderna skall alltid utföras fackmässigt. Montering av motorfläkt påverkar ventilationssystemet och är **inte tillåtet**.

Bostadsrättshavarens underhålls- och reparationsansvar för lägenheten omfattar bland annat: Ytskikt på rummets väggar, golv och tak jämte den underliggande behandling som krävs för att anbringa ytskiktet på ett fackmässigt sätt, bostadsrättshavaren ansvarar också för fuktisolerande skikt i badrum och våtrum.

Icke bärande innerväggar, stuckatur.

Inredning i lägenheten och övriga utrymmen tillhörande lägenheten, exempelvis: sanitetsporlin, köksinredning, vitvaror såsom kyl/frys och tvättmaskin; bostadsrättshavaren svarar också för el- och vattenledningar, avstängningsventiler och i förekommande fall anslutningskopplingar på vattenledning till denna inredning.

Lägenhetens ytter- och innerdörrar med tillhörande lister, foder, karm, tätningslister, lås inklusive nycklar mm; bostadsrättsföreningen svarar dock för målning av ytterdörrens yttersida. Vid byte av lägenhetens ytterdörr skall den nya dörren motsvara de normer som vid utbytet gäller för brand-klassning och ljuddämpning.

Glas i fönster och dörrar.

Till fönster och fönsterdörr hörande beslag, handtag, gångjärn, tätningslister mm samt målning; bostadsrättsföreningen svarar dock för målning av utifrån synliga delar av fönster/fönsterdörr.

Ledningar för avlopp och vatten till de delar de är synliga i lägenheten och betjänar endast den aktuella lägenheten.

Armaturer för vatten (blandare, duschmunstycke mm) inklusive packning, avstängningsventiler och anslutningskopplingar på vattenledning.

Klämring runt golvbrunnen, rensning av golvbrunn och vattenlås.

Kolfilterfläkt, spiskåpa, ventilationsdon och ventilationsfläkt, med undantag för bostadsrättsföreningens underhållsansvar enligt sista stycket. Installation av anordning som påverkar husets ventilation kräver styrelsens tillstånd.

Gruppcentral/säkringsskåp och därifrån utgående elledningar i lägenheten, brytare, eluttag och fasta armaturer.

Anordningar för informationsöverföring som endast betjänar den aktuella lägenheten från över-lämningspunkt/första uttag i lägenheten.

Brandvarnare.

Elektrisk golvvärme.

Handdukstork; om bostadsrättsföreningen försett lägenheten med vattenburen handdukstork som en del av lägenhetens värmeförsörjning ansvarar bostadsrättsföreningen för underhållet. Egna installationer.

För reparation på grund av brandskada eller vattenledningsskada (skada på grund av utströmmande tappvatten) svarar bostadsrättshavaren endast i begränsad omfattning i enlighet med bostadsrätts-lagen. Detta gäller även i tillämpliga delar om det finns ohyra i lägenheten. Ingår i upplåtelsen förråd, garage eller annat lägenhetskompement har bostadsrättshavaren samma underhålls- och reparationsansvar för dessa utrymmen som för lägenheten enligt denna bestämmelse.

Om lägenheten är utrustad med balkong, altan eller hör till lägenheten mark/uteplats som är upplåten med bostadsrätt svarar bostadsrättshavaren för renhållning och snöskottning. För balkong/altan svarar bostadsrättshavaren för målning av insida av balkong/altanfront samt golv. Målning utförs enligt bostadsrättsföreningens instruktioner. Vad avser mark/uteplats är bostadsrättshavaren skyldig att följa föreningens anvisningar gällande skötsel av marken/uteplatsen. Bostadsrättshavaren skall hålla balkong/altan i god ordning och får inte förvara lättantändliga saker som kartonger, skräp, bildäck mm på platsen om de kan bli åtkomliga för cigarettfimpar, smällare och raketer eller pyromaner. Bostadsrättshavaren är skyldig att till föreningen anmäla fel och brister i sådan lägenhetsutrustning/ledningar som föreningen svarar för enligt denna stadgebestämmelse eller enligt lag.

Bostadsrättsföreningen svarar för reparationer av ledningar för avlopp, värme, elektricitet, informationsöverföring och vatten, om föreningen har försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänar fler än en lägenhet. Detsamma gäller för ventilationskanaler. Föreningen har därutöver underhålls-ansvaret för ledningar för avlopp, gas, vatten som föreningen försett lägenheten med och som inte är synliga i lägenheten. Bostadsrättsföreningen ansvarar vidare för underhåll av radiatorer och värmeledningar i lägenheten som föreningen försett lägenheten med förutom vad avser målning som utgör bostadsrättshavarens underhållsansvar. Föreningen svarar också för rökgångar och ventilationskanaler som föreningen försett lägenheten med.

§ 24

Bostadsrättsföreningen får åta sig att utföra sådan reparation och byte av inredning och utrustning vilken bostadsrättshavaren enligt § 23 skall svara för. Beslut härom skall fattas på föreningsstämma och får endast avse åtgärd som företas i samband med omfattande underhåll eller ombyggnad av föreningens hus och som berör bostadsrättshavarens lägenhet. Föreningens åtgärder enligt denna bestämmelse skall ske till standard.

§ 25

Bostadsrättshavaren ansvarar gentemot föreningen för sådana åtgärder i lägenheten som har vidtagits av tidigare innehavare av bostadsrätten, såsom reparationer, underhåll och installationer som denne utfört.

§ 26

Om föreningen vid inträffad skada blir ersättningsskyldig gentemot bostadsrättshavare för lägenhetsutrustning eller personligt lösöre skall ersättning beräknas utifrån gällande försäkringsvillkor.

§ 27

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd i lägenheten utföra åtgärd som innefattar, ingrepp i en bärande konstruktion, ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme, eller vatten, eller annan väsentlig förändring av lägenheten. Åtgärd som kräver bygganmälan eller bygglov ska alltid anses såsom en väsentlig förändring enligt denna paragraf.

Byte av färg, mönster eller andra estetiska förändringar av fönster och ytterdörrar får ej ske med mindre än att styrelsens skriftliga samtycke inhämtats.

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

Upplösning

§ 28

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

Tillträde till lägenheter

§ 29

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.

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.

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.

§ 30

Stadgeändring

Ett beslut om ändring av föreningens stadgar är giltigt om samtliga röstberättigade i föreningen är ense om det.

Beslutet är även giltigt, om det har fattats på två på varandra följande föreningsstämmor och minst två tredjedelar av de röstande på den senare stämman gått med på beslutet. Om beslutet avser ändring av de grunder enligt vilka årsavgifter skall beräknas, fordras dock att minst tre fjärdedelar av de röstande på den senare stämman gått med på beslutet. Om beslutet innebär att en medlems rätt till föreningens behållna tillgångar vid dess upplösning inskränks, fordras att samtliga röstande på den senare stämman gått med på beslutet.

Stadgarna antagna vid föreningsstämmor på 26/5/2022 samt 26/4/2021.