

- INFORMATION -
TILL DIG SOM BOR I
BRF ÖSTBERGA

OM ATT BO I BOSTADSRÄTT
Alla medlemmar äger föreningen tillsammans. Det är stor skillnad att bo i bostadsrätt jämfört med hyresrätt, förenklat kan man säga att medlemmarna ansvarar för allt inom sina väggar och att föreningen ansvarar för det utanför samt gemensamma utrymmen som tvättstuga och trappor. Det är vi **tillsammans** som ser till att vi kan hålla nere kostnaderna och därmed undvika avgiftshöjningar. I Östberga vill vi att **hänsyn och respekt** för varandra skall råda och det är varje enskild medlems ansvar att följa våra stadgar och ordningsföreskrifter.

STYRELSEN
Vid varje årsmöte väljs en styrelse som har till uppgift att arbeta för föreningens och medlemmarnas bästa. Anslag om aktuell styrelse finns på infotavlorna och på vår hemsida http://www.brf-ostberga.se/
Mejl till styrelsen: styrelsen@brf-ostberga.se

FASTIGHETSFÖRVALTNING
Vi har avtal med ett förvaltningsföretag för vår fastighets-, teknik- och ekonomiska skötsel.

FÖRVALTARE
Nisses Förvaltnings AB, Box 9010, 850 09 Sundsvall
Besöksadress: **Västra Vägen 156**
Kontaktperson: Niklas Svelander 060 – 750 05 69
Niklas.s@nisses.net

EKONOMI **060-12 95 30, ankn 3**
ekonomi@nisses.net

FASTIGHETSSKÖTARE
Nisses Förvaltnings AB
Felanmälan sker till tel. 060 - 12 95 30 eller info@nisses.net

Vid akuta situationer efter kontorstid ring JOUREN tel. 060-129530 ank 4.

STÖRD AV GRANNAR?
Om man blir störd av sina grannar så är första steget att man själv tar upp det med vederbörande. (är det tex fest mitt i natten kan man ju ta det dagen efter) Om störningarna fortsätter så kan man lämna in ett skriftligt klagomål till styrelsen. I det skriftliga klagomålet ska det finnas dokumenterat datum och klockslag för störningarna samt namn på den som lämnar in klagomålet.

PARKERING

Bostadsrättsföreningen upplåter parkeringsplatser enligt följande:

34 st	parkeringsplatser med motorvärmare
5 st	parkeringsplatser utan motorvärmare, vilka är gästparkering mot avgift.
8 st	garageplatser i varmgarage, belägna på husens gavlar mot Harmonigatan.

Medlem svarar för att skotta HELA sin förhyrda parkeringsplats.

Vid behov av parkering kontakta förvaltaren, som hand har uthyrningen. Parkering utefter genomfartslederna inom fastigheternas gårdsområde är **förbjuden**. Samtliga skall använda sina p-platser. Motorvärmaruttaget skall alltid låsas. Elsladdar får ej hänga kvar. Allt enligt gällande säkerhetsbestämmelser.

BOSTADSRÄTTSFÖRSÄKRING

Tillse att Ni har ett betryggande hemförsäkringsskydd. Föreningen har i dagsläget en fastighetsförsäkring som även omfattar kollektivt **bostadsrättstillägg** för samtliga lägenheter, så **detta tillägg behöver Ni inte teckna.** Ni skall även förse lägenheten med brandvarnare om sådan saknas.

GEMENSAMHETSEL

Föreningen har s.k. gemensam el, för att varje lägenhetsinnehavare skall slippa de fasta avgifterna till nätägaren samt grundavgiften för elabonnemang hos elleverantören.
Medlemmarna betalar endast för den el som förbrukas, vilken avläses på respektive lägenhets elmätare en gång per år (ej vid överlåtelser*). På basis av tidigare förbrukningen debiteras en preliminär elkostnad som tillägg på månadsavgiften (hyran) löpande.
*Vid överlåtelse övertar köparen den skuld/fordran som ev. uppkommer vid nästa avläsning av elmätaren.

ÖVERLÅTELSE- PANTSÄTTNINGSAVGIFT

Enligt föreningens stadgar tar föreningen ut en överlåtelseavgift vid försäljning av lägenhet. Avgiften tas ut av den som köper lägenheten och debiteras på första hyresavin som skickas ut med den nya ägarens namn.

Du som säljer skall därför upplysa köparen om detta!

Storleken på överlåtelseavgiften bestäms av styrelsen och är i dagsläget 2,5 % av KPI, enligt föreningens Stadgar. Vid pantsättning tas en avgift om 1 % ut. Upplysning om aktuell avgift lämnas av förvaltaren.

TVÄTTANLÄGGNINGAR

2st Ingång från Kubikenborgsgatan 11 A-C eller Harmonigatan 6A-B. Tvättanläggningarna är gemensamma för båda husen, dvs man får tvätta i båda oavsett var man bor.
Tvättstugan får användas alla dagar kl 07.00 - 22.00.
Tvättid bokas antingen via våra entrétavlor eller via nätet på www.boenderegistret.se/bv
Det går även att boka via telefon eller surfplatta. Ladda isf. ned appen
1. Dinbox
2. Skapa ett konto.
3. Hör av dig till förvaltaren så får ni en kod eller en sk. QR-kod

Utrustning:

- Tvättstuga med 2 st. automattvättmaskiner och centrifug.
- Torkskåp och torktumlare (filter i torktumlare skall rengöras efter varje användning).
- Torkrum (bara i 11A-C huset.)
- Mangel- och strykmöjligheter

BREDBAND

Föreningen är ansluten till **Arkaden** för kollektiv bredbandsuppkoppling, vilket innebär att varje lägenhet får uppkoppling med 250/250, vilket debiteras på avgiften (hyran). Varje medlem väljer själv om man vill utnyttja detta eller inte, men avgiften debiteras oavsett.

KABEL-TV ComHem Hus

Föreningen har ett digitalt nät som är anslutet till TELE2 (tidigare ComHem)
TV-utbudet är TELE2,s standardutbud i Sundsvall (se deras hemsida www.tele2.se)
För **FELANMÄLAN på TV-Bild** eller kundkontakt, ring **90 222 eller via** e-post www.tele2.se/kundservice

FÖRENINGSLOKAL

I föreningen finns en lokal som medlemmarna kan hyra för sina övernattande gäster; eller om man har trångt i lägenheten och vill bjuda ett större sällskap på tex födelsedagskaffe. För att alla ska kunna utnyttja den, är det inte tillåtet att röka
där eller att ha med sig husdjur.

Lokalen är utrustad med: 4 st sängplatser, bäddsoffa och uppblåsbar dubbelbädd,
bord med plats för 10, tv, fullt utrustat pentry med husgeråd för 6 personer samt wc.
Kostnaden är: 250kr/dygn eller 1000kr/vecka vilket betalas via avgiftsavin kvartalet efteråt.

OBS! Eftersom det är boende ovanför lägenheten så gäller ordningsföreskrifterna även för de som hyr lokalen!!
Bokas antingen via våra entrétavlor eller via nätet på www.boenderegistret.se/bv
Tagg används för att kunna komma in.

PORTTELEFON ENTRÈER

Föreningens ytterdörrar går att förutom nyckel, öppna med Porttelefon, tagg, kodlås (6-22 alla dagar) samt lägenhetsnyckeln.
Porttelefonerna fungerar enligt följande;

- Information till den som vill komma i kontakt med lägenhetsinnehavaren från porttelefonen, ”scrollar” fram rätt namn och klickar sedan på personens namn. Lägenhetsinnehavaren blir då uppringd på det telefonnummer som finns inlagt.
- När någon ringer upp dig via porttelefonen så kommer ett 08-nummer att visas.
  Ett tips är att spara detta nummer i telefonen, och döpa det till porttelefon.
- För att öppna dörren trycker du 5 på din mobil/telefon.
- Porttelefonen fungerar dygnet runt
- Plasttaggen fungerar dygnet runt.
- Kod fungerar 6-21
  Nuvarande kod är: (kontakta fastighetsförvaltaren).

Har du en ny mobiltelefon och inte kan öppna genom att trycka 5,
pröva med att ändra inställningarna nedan (för Er som har iPhone)

Iphone.

På iPhone går du till Inställningar > Mobilnät > Alternativ för mobildata. Om din operatör stöder Voice over LTE (VoLTE) visas följande alternativ:

- Av: Stänger av LTE
- Röst och data: Tillåter röstsamtal och mobildataanvändning via LTE
- Endast data: Tillåter mobildataanvändning men inte röstsamtal via LTE

CYKELFÖRVARING

Cykelförråd finns vid Kubikenborgsgatan 11 C i källaren, ingång från baksidan.

BARNVAGNSFÖRRÅD

Förråd för förvaring av barnvagnar finns en trappa ner vid Kubikenborgsgatan 11 A & B, samt på entréplan vid Harmonigatan 6A.

FÖRRÅD OCH MATKÄLLARE

Varje medlem har tillgång till ett förråd och en matkällare.
Dörrarna är uppmärkta med lägenhetsnummer.

SOPHANTERING

Föreningen har utvändiga sopkärl placerade i två skåp, belägna på reps. Sida av husens innegård. I soptunnorna skall endast hushållsavfall kastas och inget annat. Tidningar och övrigt från hushållet skall källsorteras och fraktas till den återvinningscentral som ligger vid ICA Kubiken. Föreningen saknar möjlighet att ta vara på grovsopor, utan det är varje medlems ansvar att frakta bort. Vart annat år (ojämna år) brukar vi beställa en container över en helg så man kan få kasta iväg bråte man samlat på sig.

LÄGENHETSBESIKTNINGAR

Vid varje överlåtelse av lägenhet inom föreningen ska lägenheten besiktigas av föreningen.
Boka i god tid med förvaltaren.
En gång per år, är lägenhetsinnehavaren skyldig att om så erfordras lämna tillträde till lägenheten för eventuell besiktning.

BRANDSSKYDD
Entréer och trappuppgångar är brand- och utrymningsvägar. Här är det förbjudet att förvara saker såsom barnvagnar, cyklar, lådor etc. Särskilt tillstånd för ex. rullatorer ansöks om hos styrelsen.

ENTRÉDÖRRAR
Samtliga entrédörrar är utrustade med automatisk dörröppning**. Information om hur dörren ställs upp finns på infotavlan i trappuppgångarna.**
Förbjudet att ställa upp dörrarna med sopkvast, spade eller liknande.

INFOBLAD
Styrelsen informerar via infoblad på entrétavlorna, OM man vill få infobladet mejlat till sig, skicka ett mejl till styrelsen@brf-ostberga.se så ordnar vi det

Vi hoppas att Du skall trivas i vår bostadsrättsförening!
Om Du önskar ytterligare information, hör gärna av Dig till styrelsen eller förvaltaren.

BRF ÖSTBERGA
Styrelsen Sundsvall 2025-11-06

O R D N I N G S F Ö R E S K R I F T E R
för BRF ÖSTBERGA

Utöver vad stadgarna föreskriver, åligger det medlem/hyresgäst följande:

ANSVAR/FÖRSÄKRING

1. Skyldighet att vårda, underhålla, samt vara aktsamt om såväl egen lägenhet, som föreningens egendom i övrigt.

2. Som förtydligande av stadgarnas 28 § beträffande vattenledningsskador, ingår **INTE** 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 vattenskador från akvarium och vattensängar, gäller samma förutsättningar som i punkt 2 ovan.

4. Inte utan styrelsens godkännande, utföra ombyggnader eller installationer i lägenheten eller företagslokaler. Om Styrelsen godkänner förändringen, skall den utföras fackmässigt och enligt de normer och anvisningar som finns bl a i BBR, PBL, m m. Alla ombyggnader och installationer skall besiktigas, efter det att anmälan gjorts till förvaltare eller styrelse om att arbetet har avslutats. Följer inte medlem detta, är han ansvarig och betalningsskyldig för de skador och olägenheter som kan drabba föreningen.

5. Medlem/hyresgäst skall **OMGÅENDE** kontakta förvaltare eller styrelse om skadeinsekter eller ohyra upptäcks i lägenheten eller fastigheten.

6. Att informera sig om var i källaren avstängningsventiler för värme och vatten finns, för att vid ev. olycka kunna stänga kranar för att minska skadans verkningar.

TRIVSEL

1. I lägenhet/annat utrymme får medlem/hyresgäst inte hålla offentlig auktion eller utföra något som kan vara störande för övriga boende i fastigheten.

2. Sång och musik får inte framföras med sådan volym att grannar störs. Undantag får göras endast av särskild, mera sällan förekommande anledning och då i samförstånd med grannarna genom anslag på entrédörrar.

3. Nattetid skall tystnad iakttas, **särskilt i trappuppgångar och vid stängning av dörrar.** I övrigt iaktta sådan ordning, att trevnad och nattro ej störs för övriga i fastigheten boende.

4. Att utföra arbeten (underhåll, borra eller spika i väggar) som kan störa grannar, efter kl 20.00 eller före kl 07.00 får **INTE** förekomma. Informera grannarna när du har för avsikt att utföra ett arbete som kan uppfattas som störande under mer än 1 timme genom anslag på entrédörrar.

5. Tillse att egna husdjur ej stör eller förorenar inom och utanför fastigheten.

6. Ej mata fåglar från fönster, balkonger och franska balkonger, vilket även finns noterat i kommunens hälsovårdsstadga. Ej heller kasta fimpar och skräp från fönster, balkonger och franska balkonger.

7. Ej belamra gård, trappor och källargångar med skräp, lådor, cyklar, sparkstöttingar etc.

8. Vid användning av fastighetens utrymmen för tvätt, tork etc., följa de föreskrifter som utfärdas.

9. Tobaksrökning i allmänna utrymmen, källare, trapphus, entréer etc. får icke förekomma.

10. Piskning/skakning av kläder, mattor etc. får endast utföras på därför avsedd plats, ej från fönster, balkonger och franska balkonger etc.

11. Ej uppsätta andra markiser eller balkongskärmar eller från gård och gata synliga blomlådor etc. än sådana, som till färg och form godkänts av styrelsen.

12. Ej uppsätta utomhusantenner och paraboler, annat än efter styrelsens medgivande och enligt dess anvisning.

13. Tillse att hushållssoporna inlägges i väl slutna paket innan de kastas i soptunnan. Grovsopor ska var och en forsla bort själva.

14. Hålla föreningens ytter- och källardörrar låsta p.g.a. inbrottsrisk.

15. Dessa ordningsföreskrifter gäller även för vistelse på balkonger och uteplatsen.

EKONOMI

1. Ej reglera värmen inom lägenhet, genom överdriven vädring.

2. Ej lämna ytterportar öppna nattetid.

3. Ej lämna källardörrar olåsta samt att hålla trapp- och källarfönster stängda vid otjänlig väderlek.

4. Iakttaga sparsamhet med såväl varmt som kallt vatten.
Kran får ej lämnas öppen medan vattenledningen är avstängd för reparation.

5. Ej stänga 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 på avlopp och övriga VVS-installationer.

AVFLYTTNING/FÖRSÄLJNING ETC.

1. Vid avflyttning/försäljning av lägenhet anmäla detta till förvaltare.
   Boka tid för avflyttningsbesiktning hos förvaltaren.
   Nycklar till port, lägenhet, soprum och motorvärmare lämnas till
   köpare eller förvaltare.
   All försäljning skall upprättas på föreningen tillhandahållen överlåtelsehandling.
   (Blanketter finns att ladda ner på www.nisses.net)

2. **2:a handsuthyrning**. Vid uthyrning av lägenhet i andra hand ska bostadsrättsinnehavaren först ta kontakt med förvaltare eller ordförande i god tid, innan uthyrning får ske.
   Ansökan om uthyrning i andra hand ska fyllas i av bostadsrättsinnehavaren så fullständigt som möjligt och återlämnas till förvaltare.
   (Blankett finns att ladda ner på www.nisses.net)

   Ansökan behandlas i styrelsen, som tar ställning till om uthyrningen skall godkännas. Vid godkännande är uthyrningstiden begränsad till 1 (ett) år.

ÖVRIGT

1. Ej utan styrelsens medgivande vidtaga skyltning genom anslag på husets ytterväggar, i entréer eller trappuppgångar.

2. Parkera fordon enligt skyltning inom fastigheten och på sådant sätt att snöröjning etc icke onödigtvis försvåras. Ej parkera fordon framför entréportar.

OBS! Som medlem är du/Ni skyldig att se till att ovan angivna föreskrifter även iakttas av övriga inom hushållet samt Era besökande.

Sundsvall 2025-11-06

BRF Östberga
Styrelsen

695541/15

STADGAR

FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ÖSTBERGA, SUNDSVALL

ORGANISATIONSNUMMER 789200-1228

REGISTER

OM FÖRENINGEN

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

FÖRENINGSSTÄMMA

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

STYRELSE OCH REVISION

25 § Styrelsens sammansättning
26 § Konstituering
27 § Styrelsens protokoll
28 § Beslutförhet och röstning
29 § Beslut i vissa frågor
30 § Firmateckning
31 § Styrelsens åligganden
32 § Utdrag ur lägenhetsförteckning
33 § Räkenskapsår
34 § Revisor
35 § Revisionsberättelse

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

36 § Bostadsrättshavarens ansvar
37 § Ytterligare installationer
38 § Brand- och vattenledningsskador
39 § Komplement
40 § Felanmälan
41 § Gemensam upprustning
42 § Vanvård
43 § Övriga anordningar
44 § Förändring i lägenhet, försäkring

ANVÄNDNING AV BOSTADSRÄTTEN

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

FÖRVERKANDE

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

ÖVRIGT

54 § Meddelanden
55 § Framtida underhåll
56 § Utdelning, upplösning och likvidation
57 § Tolkning
58 § Stadgeändring

Registrerades av Bolagsverket 2016-01-08

OM FÖRENINGEN

1 § Namn, säte och ändamål

Föreningens namn är Bostadsrättsföreningen Östberga. Styrelsen har sitt säte i Sundsvalls kommun i Västernorrlands län.

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

2 § Medlemskap och överlåtelse

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

Styrelsen ska så snart som möjligt från det att ansökan om medlemskap kom in till föreningen, pröva frågan om medlemskap. En medlem som upphör att vara bostadsrättshavare ska anses ha utträtt ur föreningen, om inte styrelsen medger att han eller hon får stå kvar som medlem.

3 § Medlemskapsprövning - juridisk person

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

4 § Medlemskapsprövning – fysisk person

Medlemskap kan beviljas fysisk person som övertar bostadsrätt i föreningens hus. Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras medlemskap i föreningen om föreningen skäligen bör godta förvärvaren som bostadsrättshavare.

Medlemskap får inte vägras på grund av kön, könsöverskridande identitet eller uttryck, etnisk tillhörighet, religion eller annan trosuppfattning, funktionshinder eller sexuell läggning. Överlåtelsen är ogiltig om medlemskap inte beviljas.

5 § Bosättningskrav

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

6 § Andelsägande

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

7 § Insats, årsavgift och upplåtelseavgift

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

8 § Årsavgiftens beräkning

Föreningens löpande verksamhet ska finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal. Beslut om ändring av grund för andelstalsberäkning ska fattas av föreningsstämma. Om beslutet medför rubbning av det inbördes förhållandet mellan andelstalen blir beslutet giltigt om minst tre fjärdedelar av de röstande på stämman gått med på beslutet.

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

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

9 § Överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse

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

Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

Avgift för andrahandsupplåtelse får tas ut efter beslut av styrelsen. Avgiften får årligen uppgå till högst 10% av gällande prisbasbelopp. Om en lägenhet upplåts under del av ett år, beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten. Upplåtelse under del av kalendermånad räknas som hel månad. Avgiften betalas av bostadsrättshavare som upplåter sin lägenhet i andra hand.

10 § Övriga avgifter

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

11 § Dröjsmål med betalning

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

12 § Underhållsplan

Styrelsen ska 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 ska årligen följa och uppdatera underhållsplanen för genomförande av underhållet av föreningens fastighet/er med tillhörande byggnader.

FÖRENINGSSTÄMMA

13 § Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma ska hållas årligen senast före december månads utgång.

14 § Motioner

Medlem som önskar få ett ärende behandlat vid föreningsstämma ska anmäla detta senast den 30 september eller inom den senare tidpunkt styrelsen kan komma att besluta.

15 § Extra föreningsstämma

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

16 § Dagordning

På ordinarie föreningsstämma ska förekomma:

1. Öppnande
2. Godkännande av dagordningen
3. Val av stämmoordförande
4. Anmälan av stämmoordförandens val av protokollförare
5. Val av två justerare tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit stadgeenligt utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisorns berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen
13. Beslut om arvoden åt styrelsen och revisorer för nästkommande verksamhetsår
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisorer och revisorssuppleant
16. Ev. val av valberedning
17. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
18. Avslutande

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

17 § Kallelse

Kallelse till föreningsstämma ska innehålla uppgift om vilka ärenden som ska behandlas på stämman. Beslut får inte fattas i andra ärenden än de som tagits upp i kallelsen.
Senast två veckor före ordinarie stämma och en vecka före extra stämma ska kallelsen utfärdas, dock tidigast fyra veckor före stämman.
Kallelsen ska utfärdas genom utdelning, genom brev med posten eller genom e-post. Medlem, som inte bor i huset, ska skriftligen kallas under för styrelsen känd postadress eller e-postadress.

18 § Rösträtt

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar bostadsrätt gemensamt har de dock tillsammans endast en röst. Medlem som innehar flera lägenheter har också endast en röst.

19 § Ombud och biträde

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

- annan medlem
- medlemmens make/maka, registrerad partner eller sambo
- föräldrar
- syskon
- myndigt barn
- annan närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen i föreningens hus
- god man

Om medlem har förvaltare företräds medlemmen av förvaltaren. Underårig medlem företräds av sin förmyndare.

Är medlem en juridisk person får denne företrädas av legal ställföreträdare, mot uppvisande av ett registreringsbevis som är högst ett år gammalt.

20 § Röstning

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller vid lika röstetal den mening som stämmans ordförande biträder. Blankröst är inte en avgiven röst.

Vid val anses den vald som har fått flest röster. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottning om inte annat beslutas av stämman innan valet förrättas.

Stämmoordförande eller föreningsstämma kan besluta att sluten omröstning ska genomföras. Vid personval ska dock sluten omröstning alltid genomföras på begäran av röstberättigad.

För vissa beslut krävs särskild majoritet enligt bestämmelser i bostadsrättslagen.

21 § Jäv

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

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

22 § Resultatdisposition

Det över- eller underskott som kan uppstå i föreningens verksamhet ska balanseras i ny räkning.

23 § Valberedning

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

24 § Stämmans protokoll

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

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

STYRELSE OCH REVISION

25 § Styrelsens sammansättning

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

Styrelsen väljs av föreningsstämman. Ordinarie styrelseledamöter väls växelvis på två år och suppleanter väljs för ett år, fram till nästa årsstämma.

Till ledamot eller suppleant kan förutom medlem även väljas person som tillhör medlemmens familjehushåll och som är bosatt i föreningens hus. Stämma kan dock välja max två (2) ledamöter som inte uppfyller kraven i föregående mening.

26 § Konstituering

Styrelsen utser inom sig ordförande och andra funktionärer.

27 § Styrelsens protokoll

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

28 § Beslutförhet och röstning

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

29 § Beslut i vissa frågor

Beslut som innebär väsentlig förändring av föreningens hus eller mark ska alltid fattas av föreningsstämma.
Utan föreningsstämmas bemyndigande får styrelsen eller firmatecknare, inte avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt. Styrelsen får dock inteckna och belåna sådan egendom eller tomträtt

Om ett beslut avseende om- eller tillbyggnad innebär att medlems lägenhet förändras ska medlemmens samtycke inhämtas. Om bostadsrättshavaren inte ger sitt samtycke till ändringen, blir beslutet ändå giltigt om minst två tredjedelar av de röstande på stämman har gått med på beslutet och det dessutom har godkänts av hyresnämnden.

30 § Firmateckning

Föreningens firma tecknas - förutom av styrelsen - av minst två ledamöter tillsammans, eller av en styrelseledamot i förening med annan person som styrelsen därtill utsett.

31 § Styrelsens åligganden

Bland annat åligger det styrelsen:

- att svara för föreningens organisation och förvaltning av dess angelägenheter
  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 ska inte vara ordförande i styrelsen
- att avge redovisning för förvaltning av föreningens angelägenheter genom att avlämna årsredovisning som ska innehålla berättelse om verksamheten under året (förvaltningsberättelse) samt redogöra för föreningens intäkter och kostnader under året (resultaträkning) och för dess ställning vid räkenskapsårets utgång (balansräkning)
- att senast en månad före ordinarie föreningsstämma till revisorerna avlämna årsredovisningen
- att senast en vecka före ordinarie föreningsstämma hålla årsredovisningen och revisionsberättelsen tillgänglig
- att föra medlems- och lägenhetsförteckning;

  föreningen har rätt att behandla i förteckningarna ingående personuppgifter på sätt som avses i personuppgiftslagen.

32 § Utdrag ur lägenhetsförteckning

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

33§ Räkenskapsår

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 juli t.o.m 30 juni.

34§ Revisor

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

35§ Revisionsberättelse

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

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

36§ Bostadsrättshavarens ansvar

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla det inre av lägenheten i gott skick. Detta gäller även mark, förråd, garage och andra lägenhetskomplement som kan ingå i upplåtelsen.

Bostadsrättshavaren svarar sålunda för underhåll och reparationer av bland annat:

- ytbeläggning på rummens alla väggar, golv och tak jämte underliggande ytbehandling, som krävs för att anbringa ytbeläggningen på ett fackmannamässigt sätt
- icke bärande innerväggar
- glas och bågar i lägenhetens ytter- och innerfönster med tillhörande spröjs, persienn, beslag, gångjärn, handtag, spanjolett, låsanordning, vädringsfilter och tätningslist samt all målning, även mellan fönsterbågar. Motsvarande gäller för balkong- eller altandörr samt därtill hörande tröskel.
- till ytterdörr hörande beslag, gångjärn, glas, spröjs, handtag, ringklocka, brevinkast och lås inklusive nyckel; bostadsrättshavaren svarar även för all målning med undantag för målning av ytterdörrens utsida;
- innerdörrar och säkerhetsgrindar
- lister, foder och stuckaturer
- vattenfyllda radiatorer svarar bostadsrättshavaren endast för målning
- golvvärme, som bostadsrättshavaren försett lägenheten med
- ledningar för vatten och avlopp till de delar dessa är åtkomliga inne i lägenheten och betjänar endast bostadsrättshavarens lägenhet.
- undercentral (säkringsskåp) och därifrån utgående el- och informationsledningar (telefon, kabel-tv, data med mera) i lägenheten, kanalisationer, brytare, eluttag och fasta armaturer
- ventiler och luftinsläpp, dock endast målning
- brandvarnare

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

- fuktisolerande skikt
- inredning och belysningsarmaturer
- vitvaror och sanitetsporslin
- klämring till golvbrunn
- rensning av golvbrunn och vattenlås
- tvättmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- kranar och avstängningsventiler
- ventilationsfläkt
- elektrisk handdukstork

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

- vitvaror
- köksfläkt jämte kåpa, om fläkten inte ingår i husets ventilationssystem. Bostadsrättshavaren svarar alltid för kåpans armatur och strömbrytare samt rengöring och byte av filter köksfläkt
- rensning av vattenlås
- diskmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- kranar och avstängningsventiler.

37§ Ytterligare installationer

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

38 § Brand- och vattenledningsskador

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

39 § Komplement

Om lägenheten är utrustad med balkong, altan, uteplats eller takterrass svarar bostadsrättshavaren endast för renhållning och snöskottning samt att se till att avledning för dagvatten inte hindras.
Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd anbringa annat ytskikt än det ursprungliga.

40 § Felanmälan

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

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

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

43 § Övriga anordningar
Anordningar såsom luftvärmepumpar, markiser, balkonginglasning, belysningsarmaturer, solskydd, parabolantenner etc. får sättas upp endast efter styrelsens skriftliga godkännande.
Bostadsrättshavaren svarar för skötsel och underhåll av sådana anordningar.

Om det behövs för husets underhåll eller för att fullgöra myndighetsbeslut är bostadsrättshavaren skyldig att, efter uppmaning från styrelsen, demontera sådana anordningar på egen bekostnad.

44 § Förändring i lägenhet
Bostadsrättshavaren får företa förändringar i lägenheten. Följande åtgärder får dock inte företas utan styrelsens tillstånd:
1. ingrepp i bärande konstruktion,
2. ändring av befintlig ledning för avlopp, värme, gas eller vatten, eller
3. annan väsentlig förändring av lägenheten

Styrelsen får endast vägra tillstånd om åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen eller annan medlem.

Bostadsrättshavaren svarar för att erforderliga myndighetstillstånd erhålls. Förändringar ska alltid utföras på ett fackmannamässigt sätt. (d.v.s. genom tillverkares installationsanvisningar, branschregler och enligt Svenska bygglagstiftning.

Bostadsrättshavaren bör teckna hemförsäkring och bostadsrättstilläggsförsäkring. Bostadsrättstillägg behöver dock inte tecknas om föreningen tecknat kollektivt bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter

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

46 § Sundhet, ordning och gott skick
Bostadsrättshavaren är skyldig iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utom huset samt rätta sig efter föreningens ordningsregler.
Detta gäller även för den som hör till hushållet, gästar bostadsrättshavaren, någon annan som han eller hon har inrymt i lägenheten, eller som utför arbete för bostadsrättshavarens räkning.

Hör till lägenheten mark, förråd, garage eller annat lägenhetskomplement ska bostadsrättshavaren iaktta sundhet, ordning och gott skick även i fråga om sådant utrymme.

Ohyra får inte föras in i lägenheten.

Om förekomst av ohyra upptäcks skall bostadsrättshavaren snarast anmäla detta till styrelsen, eller förvaltare.

47 § Tillträdesrätt
Företrädare för föreningen 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.

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

48 § Andrahandsuthyrning
En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt skriftliga samtycke.

Bostadsrättshavare ska skriftligen hos styrelsen ansöka om samtycke till upplåtelsen. I ansökan ska skälet till upplåtelsen anges, vilken tid den ska pågå samt till vem lägenheten ska upplåtas.

Tillstånd ska lämnas om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke.

Styrelsens beslut kan överprövas av hyresnämnden.

49 § Inneboende
Bostadsrättshavare får inrymma utomstående personer i lägenheten, om det inte medför men för föreningen eller annan medlem.

FÖRVERKANDE

50 § Förverkandegrunder

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

- bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats, upplåtelseavgift, årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse, mer än en vecka efter förfallodagen, eller när det gäller lokal, mer än två vardagar efter förfallodagen.
- lägenheten utan samtycke upplåts i andra hand
- bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för förening eller annan medlem
- lägenheten används för annat ändamål än vad den är avsedd för och avvikelsen är av väsentlig betydelse för föreningen eller någon medlem
- bostadsrättshavaren eller den, som lägenheten upplåtits till i andra hand, genom vårdslöshet, är vållande till att det finns ohyra i lägenheten eller om bostadsrättshavaren genom att inte utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten, bidrar till att ohyran sprids i huset
- bostadsrättshavaren inte iakttar sundhet, ordning och gott skick eller rättar sig efter de särskilda ordningsregler som föreningen meddelar
- bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten och inte kan visa giltig ursäkt för detta
- bostadsrättshavaren inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs
- lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken till en inte oväsentlig del ingår i brottsligt förfarande eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning

51 § Hinder för förverkande

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

52 § Ersättning vid uppsägning

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

53 § Tvångsförsäljning

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

ÖVRIGT

54 § Meddelanden

Meddelanden anslås i föreningens hus, på föreningens webbplats, genom e-post eller utdelning.

55 § Framtida underhåll

Inom föreningen ska bildas fond för planerat underhåll.

Avsättning till föreningens underhållsfond sker årligen med belopp som för första året anges i ekonomisk plan och därefter i enlighet med föreningens underhållsplan.

Om föreningen inte har en underhållsplan ska det årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0.3% av fastighetens taxeringsvärde.

56 § Utdelning, upplösning och likvidation

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

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

57 § Tolkning

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

58 § Stadgeändring

Föreningens stadgar kan ändras om samtliga röstberättigade är ense om det. Beslutet är även giltigt om det fattas av två på varandra följande föreningsstämmor. Den första stämmans beslut utgörs av den mening som har fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller, vid lika röstetal, den mening som ordföranden biträder. På den andra stämman krävs att minst två tredjedelar av de röstande har gått med på beslutet. Bostadsrättslagen kan för vissa beslut föreskriva högre majoritetskrav.

Ovanstående stadgar har antagits vid två på varandra följande stämmor 2015-10-13 och 2015-11-11.

Sundsvall 2015-12-04 Bostadsrättsföreningen ÖSTBERGA,

Christina Sandström

Lena Mörtsjö