

STADGAR

För bostadsrättsföreningen Kulsprutan nr. 5

Organisationsnummer 716417-9900

OM FÖRENINGEN

- 1 § Namn säte och ändamål
- 2 § Medlemskap och överlåtelse
- 3 § Bosättningskrav
- 4 § Utråde
- 5 § Insats, andelstal och årsavgift
- 6 § Andra avgifter
- 7 § Upplåtelse av bostadsrätt
- 8 § Överlåtelse av bostadsrätt
- 9 § Rätt att utöva bostadsrätt i föreningen
- 10 § Övergång av bostadsrätt
- 11 § Juridisk person
- 12 § Dödsbo
- 13 § Avsägelse av bostadsrätt

FÖRENINGSTÄMMA

- 14 § Föreningsstämma och kallelse
- 15 § Motioner
- 16 § Dagordning
- 17 § Protokoll
- 18 § Rösträtt och ombud
- 19 § Röstning
- 20 § Jäv

STYRELSE

- 21 § Styrelsens sammansättning
- 22 § Beslutsföret
- 23 § Styrelsens protokoll
- 24 § Firmateckning
- 25 § Beslut om föreningens egendom
- 26 § Jäv
- 27 § Styrelsens åligganden
- 28 § Medlems- och lägenhetsförteckning
- 29 § Föreningens revisorer

BOSTADSRÄTTSHAVARENS

RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

- 30 § Bostadsrättshavarens ansvar
- 31 § Föreningens rätt att avhjälpa brist
- 32 § Reparation av brand- och vattenledningsskada
- 33 § Reparation av skada orsakad av annan
- 34 § Bostadsrättshavarens skyldighet att anmäla brist
- 35 § Föreningens underhållsansvar
- 36 § Föreningens rätt att utföra underhållsåtgärder
- 37 § Försäkringar
- 38 § Bostadsrättshavarens rätt att ändra i lägenheten

ANVÄNDNING AV BOSTADSRÄTTEN

- 39 § Lägenhetens ändamål
- 40 § Sundhet, ordning och gott skick
- 41 § Föreningens tillträde till lägenheten
- 42 § Upplåtelse i andra hand
- 43 § Inneboende

FÖRVERKANDE

- 44 § Förverkande av nyttjanderätt
- 45 § Hinder för förverkande
- 46 § Ersättning vid uppsägning
- 47 § Tvångsförsäljning

ÖVRIGT

- 48 § Föreningens räkenskapsår
- 49 § Vinstfördelning
- 50 § Meddelanden
- 51 § Elektronisk kommunikation
- 52 § Underhållsplan och avsättning till fond
- 53 § Föreningens upplösning och likvidation
- 54 § Tolkning
- 55 § Ändring av stadgar



OM FÖRENINGEN

1 § Namn, säte och ändamål

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Kulsprutan nr. 5. Styrelsens säte är i Stockholms stad.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende och lokaler till nyttjande åt medlemmarna utan begränsning i tiden och i övrigt förvalta föreningens egendom. 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 som medlem i föreningen.

Inträde i föreningen kan beviljas fysisk person som erhåller bostadsrätt genom upplåtelse av föreningen eller som övertar bostadsrätt i föreningens hus. Juridisk person behöver inte beviljas medlemskap.

Ansökan om inträde i föreningen ska göras skriftligen. Styrelsen ska utan dröjsmål, normalt inom en månad från ansökningsdagen, avgöra frågan om medlemskap.

Styrelsen ska i sin prövning iaktta bestämmelserna i dessa stadgar och i bostadsrättslagen. Medlemskap får inte vägras någon på diskriminerande grund som följer av lag. Bostadsrättsföreningen har rätt att som underlag för prövningen ta kreditupplysning på sökanden.

3 § Bosättningskrav

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

4 § Utträde

Medlem får inte uteslutas eller utträda ur föreningen så länge han eller hon innehar bostadsrätt. En medlem som upphör att vara bostadsrättshavare ska ansetts ha utträtt ur föreningen om inte styrelsen medger att han eller hon får stå kvar som medlem.

5 § Insats, andelstal och årsavgift.

Insats, andelstal och årsavgift för bostadsrätten fastställs av styrelsen. Ändring av insats beslutas av föreningsstämma.

Föreningens löpande verksamhet och avsättning till stadgeenliga fonder ska finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen.

Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal.

Om det inbördes förhållandet mellan andelstalen rubbas ska beslutet fattas av föreningsstämma.

Beslut om ändring av stadgarna där beslutet även avser ändring av grund för årsavgiftsuttag ska fattas av föreningsstämma i enlighet med vad som sägs i dessa stadgars 53 §.

Styrelsen har rätt att besluta att ta ut en upplåtelseavgift.

Styrelsen kan besluta att i årsavgiften ingående ersättning för värme, varmvatten, renhållning, konsumtionsvatten och el kan erläggas efter förbrukning. Ersättning för bredband kan erläggas per lägenhet.

Årsavgift ska betalas senast sista vardagen före varje kalendermånads början eller på annan tid som styrelsen bestämmer.

6 § Andra avgifter

Överlåtelseavgift, pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse kan tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgift får maximalt uppgå till 2,5 procent av prisbasbelopp som gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap. Överlåtelseavgiften betalas av säljaren.

Pantsättningsavgift får maximalt uppgå till 1 procent av samma prisbasbelopp som ovan och som gäller vid tidpunkten för underrättelse om pantsättning.

Avgift för andrahandsupplåtelse, som får tas ut årligen, får för en lägenhet maximalt uppgå till 10 procent per år av samma prisbasbelopp som ovan. Om en lägenhet upplåts under en del av ett år, beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten.

Föreningen har rätt till dröjsmålsränta på obetalda avgifter från förfallodagen, som tas ut enligt räntelagen, till dess full betalning sker. Föreningen har även rätt till ersättning för påminnelseavgift.

7 § Upplåtelse av bostadsrätt

Bostadsrätt upplåts skriftligen och får endast upplåtas åt medlem i föreningen. Upplåtelsehandlingen ska ange parternas namn, den lägenhet upplåtelsen avser, ändamålet med upplåtelsen samt de belopp som ska betalas som insats, årsavgift och eventuell upplåtelseavgift.

8 § Överlåtelse av bostadsrätt

Ett avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp ska upprättas skriftligen och skrivas under av säljaren och köparen. Köpehandlingen ska innehålla uppgifter om den lägenhet som överlåtelsen avser samt om pris. Motsvarande ska gälla vid byte eller gåva.

Överlåtelseavtalet ska lämnas till styrelsen.

9 § Rätt att utöva bostadsrätt i föreningen

När en bostadsrätt har överlåtits från en bostadsrättshavare till ny innehavare, får den nye innehavaren utöva bostadsrätten endast om han eller hon är eller antas till medlem i bostadsrättsföreningen.

10 § Övergång av bostadsrätt

Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras inträde i föreningen om de villkor som föreskrivs i stadgarna är uppfyllda och föreningen skäligen bör godta honom eller henne som bostadsrättshavare. Medlemskap får heller inte vägras någon på diskriminerande grund som följer av lag.

En förutsättning för att en fysisk person som förvärvat en bostadsrätt till en bostadslägenhet ska beviljas medlemskap är att förvärvaren ska bosätta sig permanent i lägenheten. En juridisk person, som har förvärvat bostadsrätt till en bostadslägenhet, får vägras inträde i föreningen.

Om en bostadsrätt har övergått till bostadsrättshavarens make får maken vägras inträde i föreningen endast om maken inte uppfyller föreningens villkor för medlemskap och det skäligen kan fordras att maken uppfyller sådant villkor. Detsamma gäller när en bostadsrätt till en bostadslägenhet övergått till någon annan närstående person som varaktigt sammanbodde med bostadsrättshavaren.

I fråga om förvärv av andel i bostadsrätt äger första och tredje styckena tillämpning endast om bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar eller, om bostadsrätten avser bostadslägenhet, av sådana sambor på vilka sambolagen ska tillämpas.

En överlåtelse är ogiltig, om den som en bostadsrätt övergått till vägras medlemskap i bostadsrättsföreningen. Om förvärvet skett vid exekutiv försäljning eller vid tvångsförsäljning och har förvärvaren i ett sådant fall inte antagits till medlem, ska föreningen lösa bostadsrätten mot skäliger ersättning.

11 § Juridisk person

En juridisk person får dock utöva bostadsrätten utan att vara medlem i föreningen, om den juridiska personen har förvärvat bostadsrätten vid exekutiv försäljning eller vid tvångsförsäljning och då hade panträtt i bostadsrätten. Tre år efter förvärvet får föreningen uppmana den juridiska personen att inom sex månader från uppmaningen visa att någon som inte får vägras inträde i föreningen har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs, får bostadsrätten tvångsförsäljas, enligt vad som framgår av bostadsrättslagen, för den juridiska personens räkning.

12 § Dödsbo

Ett dödsbo efter en avliden bostadsrättshavare får utöva bostadsrätten trots att dödsboet inte är medlem i föreningen. Tre år efter dödsfallet får föreningen dock uppmana dödsboet att inom sex månader från uppmaningen visa att bostadsrätten har ingått i bodelning eller arvskifte med anledning av bostadsrättshavarens död eller att någon som inte får vägras inträde i föreningen har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs, får bostadsrätten tvångsförsäljas enligt vad som framgår i bostadsrättslagen.

13 § Avsägelse av bostadsrätt

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

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

FÖRENINGSTÄMMA

14 § Föreningsstämma och kallelse

Ordinarie föreningsstämma ska hållas en gång om året före juni månads utgång.

Extra stämma ska hållas när styrelsen finner skäl till det. Extra stämma ska även hållas när revisor eller minst en tiondel av samtliga röstberättigade skriftligen begär det hos styrelsen med angivande av ärende som önskas behandlat på stämman.

Kallelse får utfärdas tidigast sex veckor och senast två veckor före, både för ordinarie föreningsstämma och för extra stämma.

Om det enligt lag eller dessa stadgar krävs, för att ett föreningsstämmbeslut ska bli giltigt, att det fattas på två stämmor, får kallelse till den senare stämman inte utfärdas innan den första stämman har hållits och i kallelsen till den senare stämman ska anges vilket beslut den första stämman fattade. Om en fortsatt föreningsstämma ska hållas fyra veckor eller senare räknat från och med föreningsstämmans första dag, ska det utfärdas en särskild kallelse till den fortsatta föreningsstämman med iakttagande av samma tidsregler som om den vore en ny stämma.

Kallelse till föreningsstämma och andra meddelanden till föreningens medlemmar ska ske genom utdelning, brev med posten eller, om det godkänns enligt vad som stadgas i 51 §, med e-post. Medlem, som inte bor i huset, kallas skriftligen under uppgiven eller annan för styrelsen känd postadress eller via e-post.

Kallelse till stämma ska tydligt ange de ärenden som ska förekomma på stämman. Om föreningsstämman ska fatta beslut om stadgeändring ska ändringen framgå av kallelsen eller stadgeförslaget bifogas.

15 § Motioner

Medlem som önskar få ett ärende behandlat vid stämma ska skriftligen framställa sin begäran hos styrelsen senast en vecka efter kallelsen till stämman, eller den senare dag som styrelsen meddelar.

16 § Dagordning

På ordinarie föreningsstämma ska förekomma:

1. Stämmans öppnande.
2. Val av stämмоordförande.
3. Godkännande av dagordningen.
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare.
5. Val av två justerare och rösträknare.
6. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst.
7. Fastställande av röstlängd.
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning.
9. Föredragning av revisorns berättelse.
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
11. Beslut om resultatdisposition.
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
13. Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår.
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter.
15. Val av revisorer och revisorssuppleanter.
16. Val av valberedning.

17. Ärenden som styrelsen upptagit i kallelsen för beslut samt av föreningsmedlem anmält ärende.

18. Stämmans avslutande.

På extra föreningsstämma ska utöver punkterna 1–7 och 18 ovan endast förekomma de ärenden för vilka stämman blivit utlyst och vilka angetts i kallelsen till stämman.

17 § Protokoll

Senast tre veckor efter stämman ska det justerade protokollet hållas tillgängligt hos föreningen för medlemmarna.

18 § Rösträtt och ombud

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar har en bostadsrätt gemensamt har de tillsammans endast en röst. Innehar en medlem mer än en bostadsrätt i föreningen har medlemmen ändå endast en röst. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina ekonomiska förpliktelser mot föreningen

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud som antingen ska vara medlem i föreningen, make eller sambo. Den som på grund av förvaltarekap inte kan företräda sig själv har rätt att företrädas av ombud som inte är uppfyller angivna krav. Ombud ska ha en skriftlig, undertecknad och dagtecknad fullmakt. Ombud får inte företräda mer än en medlem.

Medlem får ta med sig ett biträde till föreningsstämman om biträdet är en make eller maka, sambo eller en annan medlem i bostadsrättsföreningen.

Föreningsstämman får besluta att den som inte är medlem ska ha rätt att närvara eller på annat sätt följa förhandlingarna vid föreningsstämman. Ett sådant beslut är giltigt endast om det beslutas av samtliga röstberättigade som är närvarande vid föreningsstämman.

19 § Röstning

Beslut utgörs av den mening som samlar mer än hälften av de angivna rösterna. Vid lika röstetal gäller den mening som biträds av ordföranden vid stämman. Blankröst är inte en avgiven röst.

Stämмоordförande eller stämma kan besluta om att sluten omröstning ska genomföras. Vid personval ska dock sluten omröstning alltid genomföras på begäran av röstberättigad.

För vissa beslut – bland annat fråga om ändring av stadgar – krävs särskild röstövertikt enligt bestämmelser i bostadsrättslagen och vad som framgår av 55 §.

20 § Jäv

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

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

STYRELSE

21 § Styrelsens sammansättning

Styrelsen består av minst tre och högst sju ledamöter och ingen eller högst tre suppleanter, vilka samtidigt väljs av föreningen på ordinarie stämma till nästa ordinarie stämma hållits.

Ledamot och suppleant väljs för en tid av ett år.

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

22 § Beslutsförhet

Styrelsen utser inom sig ordförande och andra funktioner.

Styrelsen är beslutsför när antalet närvarande ledamöter vid sammanträdet överstiger hälften av samtliga styrelseledamöter. Som styrelsens beslut gäller den mening för vilken mer än hälften av de närvarande röstat eller vid lika röstetal den mening som biträds av ordföranden. Om minsta antalet ledamöter för beslutsförhet är närvarande, fordras enighet om beslutet. Suppleanter tjänstgör i den ordning som ordföranden bestämmer.

23 § Styrelsens protokoll

Vid styrelsens sammanträden ska föras protokoll. Dessa ska föras i nummerordning, justeras av ordföranden och ytterligare en ledamot som styrelsen bestämmer samt förvaras på tryggsamt sätt.

24 § Firmateckning

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.

25 § Beslut om föreningens egendom

Utan föreningsstämmans bemyndigande får styrelsen eller firmatecknare inte avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt. Styrelsen eller firmatecknare får inte heller riva eller besluta om väsentliga förändringar av föreningens hus eller mark såsom väsentliga ny-, till- eller ombyggnader av sådan egendom. Styrelsen får dock inteckna och belåna sådan egendom eller tomträtt.

26 § Jäv

Styrelseledamot i föreningen får inte handlägga frågor om avtal mellan föreningen och juridisk person som denna ensam eller tillsammans med någon annan får företräda.

27 § Styrelsens åligganden

Det åligger styrelsen att bland annat,

- a) avge redovisning över förvaltningen av föreningens angelägenheter genom att avlämna årsredovisning som ska innehålla berättelse om verksamheten under året (förvaltningsberättelse) samt redogörelse för föreningens intäkter och kostnader under året (resultaträkning) och för ställningen vid räkenskapsårets utgång (balansräkning).
- b) upprätta budget för det kommande räkenskapsåret.
- c) minst sex veckor före den föreningsstämma, på vilken årsredovisningen och revisorernas berättelse ska framläggas, till revisorerna lämna årsredovisningen för det förflutna räkenskapsåret
- d) att senast två veckor före ordinarie föreningsstämma hålla årsredovisningen och revisionsberättelsen tillgänglig.

28 § Medlems- och lägenhetsförteckning

Styrelsen ska se till att föra förteckning över bostadsrättsföreningens medlemmar (medlemsförteckning) samt förteckning över de lägenheter som är upplåtna med bostadsrätt (lägenhetsförteckning).

Medlemsförteckningen ska innehålla:

1. varje medlems namn och postadress,
2. datum för medlemmens inträde i föreningen, om detta datum är senare än den 30 juni 2016
3. den bostadsrätt som medlemmen innehar.

Lägenhetsförteckningen ska innehålla

1. varje lägenhets beteckning, belägenhet, rumsantal och övriga utrymmen,



2. datum för Bolagsverkets registrering av den ekonomiska plan som ligger till grund för upplåtelseerna,
3. respektive bostadsrättshavarens namn,
4. insatsen för respektive bostadsrätt.

Medlemsförteckningen ska hållas tillgänglig hos föreningen för var och en som vill ta del av den. Om förteckningen förs med automatiserad behandling, ska föreningen ge var och en som begär det tillfälle att hos föreningen ta del av en aktuell utskrift eller annan aktuell framställning av förteckningen. Bostadsrättshavare har rätt att på begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen avseende sin bostadsrätt.

29 § Föreningens revisorer

Minst en och högst två revisorer samt ingen eller högst två suppleanter väljs av ordinarie föreningsstämma till nästa ordinarie stämma hållits. Till revisor kan även utses ett registrerat revisionsbolag. För sådan revisor utses ingen suppleant.

Det åligger revisorn att verkställa revision av föreningens räkenskaper och förvaltning, samt senast tre veckor före ordinarie föreningsstämma framlägga revisionsberättelse.

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

30 § Bostadsrättshavarens ansvar

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick. Detta gäller även mark, uteplats, förråd, garage eller annat lägenhetskomplement som ingår i upplåtelsen. Bostadsrättshavaren är också skyldig att följa de anvisningar styrelsen meddelat.

Samtliga åtgärder som bostadsrättshavaren utför eller låter utföra i lägenheten ska ske på ett fackmässigt sätt.

Bostadsrättshavaren svarar bland annat för följande i lägenheten:

- a) ytskikt på rummens väggar, golv och tak och underliggande behandling som krävs för att anbringa ytskiktet på ett fackmässigt sätt. Bostadsrättshavaren ansvarar också för tätskikt i exempelvis badrum,
- b) icke bärande innervägg,
- c) 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.
- d) till ytterdörr hörande beslag, gångjärn, glas, spröjs, handtag, ringklocka, brevkast och lås inklusive nyckel, med kravet att dörrens utsida har ett utseende likadant som andra dörrar i trapphuset; bostadsrättshavaren svarar även för all målning med undantag för målning av ytterdörrens utsida;
 - e) innerdörr och säkerhetsgrind,
 - f) lister, föder, stuckaturer,
 - g) inredning och utrustning såsom köks- och badrumsinredning, vitvaror såsom kyl, frys, spis, diskmaskin, tvättmaskin, torktumlare och dylikt samt sanitetsporcelain jämte badkar, duschkabin och dylikt,
 - h) ledningar och övriga installationer för vatten, avlopp, gas, el och informationsöverföring till de delar dessa befinner sig inne i lägenheten och inte tjänar fler än en lägenhet,
 - i) anslutnings- och fördelningskoppling på vattenledning samt tillhörande avstängningsventil och armatur för vatten exempelvis kran, blandare, duschanordning, inklusive packning, golvbrunn inklusive klämring till den del det är åtkomligt från lägenheten,
 - j) rensning av golvbrunn, vattenlås och ledningar, till de delar ledningarna befinner sig inne i lägenheten och inte tjänar fler än en lägenhet,
 - k) elradiator; i fråga om vattenfylld radiator svarar bostadsrättshavaren endast för målning av radiator och värmeledning,
 - l) elektrisk golvvärme och elhanddukstork, säkringsskåp och därifrån utgående elledningar i lägenheten, strömbrytare, jordfelsbrytare, eluttag och fast armatur,
 - m) eldstad och kakelugn,
 - n) köksfläkt jämte kåpa, om fläkten inte ingår i husets ventilationssystem.
 - o) Bostadsrättshavaren svarar alltid för kåpans armatur och strömbrytare samt rengöring och byte av filter,
 - p) brandvarnare,
 - q) egna installationer såvida inget annat framgår av dessa stadgar.

Är lägenheten försedd med balkong, altan, takterrass, mark eller uteplats med egen ingång, åligger det bostadsrättshavaren att svara för renhållning och snöskottning samt att avrinning av dagvatten inte hindras. Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd anbringa annat ytskikt än det ursprungliga.

31 § Föreningens rätt att avhjälpa brist

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

32 § Reparation av brand- och vattenledningsskada

För reparationer på grund av brand- eller vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast om skadan uppkommit genom

- a) hans eller hennes egen vårdslöshet eller försummelse, eller
- b) vårdslöshet eller försummelse av
 - någon som hör till hans eller hennes hushåll eller som besöker honom eller henne som gäst,
 - någon annan som han eller hon har inrymt i lägenheten, eller
 - någon som för hans eller hennes räkning utför arbete i lägenheten.

33 § Reparation av skada orsakad av annan

För reparation på grund av skada som uppkommit genom vårdslöshet eller försummelse av någon annan än bostadsrättshavaren själv är dock bostadsrättshavaren ansvarig endast om han eller hon brutit i omsorg eller tillsyn.

Om det finns ohyra i lägenheten gäller de ovanstående paragraferna om brand- eller vattenledningsskada i tillämpliga delar.

34 § Bostadsrättshavarens skyldighet att anmäla brist

Bostadsrättshavaren bör snarast till föreningen anmäla fel och brister på sådant som omfattas av föreningens ansvar.

35 § Föreningens underhållsansvar

Föreningen svarar för fastigheten och allt som medlemmen inte svarar för, såsom

- a) ledningar för avlopp, värme, gas, el och vatten, om föreningen har försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänar fler än en lägenhet
- b) vattenfylld radiator, förutom målning, ventilationskanal och ventilationsdon
- c) i fråga om ledning för el svarar föreningen fram till lägenhetens säkringsskåp
- d) ytbehandling av ytterdörrs utsida och för utifrån synliga delar av fönster och balkong- eller altandörr samt utbyte av ytterdörr, fönster, balkong- eller altandörr

- e) vattenburen handdukstork
- f) rökgång (dock inte rökgång i kakelugn)
- g) ventilationskanal och ventilationsdon samt köksfläkt jämte kåpa om fläkten ingår i husets ventilationssystem.

36 § Föreningens rätt att utföra underhållsåtgärder

Föreningen får åta sig att utföra sådan underhållsåtgärd som enligt vad ovan sagts bostadsrättshavaren ska svara för. Beslut om detta och som berör bostadsrättshavarens lägenhet ska fattas på föreningsstämma och kan avse åtgärder som företas i samband med omfattande underhållsarbete eller ombyggnad av föreningens hus.

37 § Försäkringar

Bostadsrättshavaren bör teckna hemförsäkring och bostadsrättstilläggsförsäkring. Det sistnämnda kan ersättas av en av föreningen kollektivt tecknad försäkring.

38 § Bostadsrättshavarens rätt att ändra i lägenheten

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

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

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.

ANVÄNDNING AV BOSTADSRÄTTEN

39 § Lägenhetens ändamål

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

40 § Sundhet, ordning och gott skick

Bostadsrättshavarens är skyldig att iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick samt inte utsätta andra medlemmar eller de som bor i omgivningen för störningar eller annars försämra deras bostadsmiljö på ett sätt som de inte skäligen bör tåla.

Det åligger bostadsrättshavaren att rätta sig efter ordningsregler som föreningen, i överensstämmelse med ortens sed, meddelat. Detta gäller även den som

hör till hushållet, gästar bostadsrätten eller som utför arbete för bostadsrättshavarens räkning.

Om det förekommer sådana störningar i boendet som avses ovan, ska föreningen

1. ge bostadsrättshavaren tillsägelse att se till att störningarna omedelbart upphör, och
2. om det är fråga om en bostadslägenhet, även underrätta socialnämnden i den kommun där lägenheten är belägen om störningarna.

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

Om bostadsrättshavaren vet eller har anledning att misstänka att ett föremål är behäftat med ohyra får detta inte tas in i lägenheten.

41 § Föreningens tillträde till lägenheten

Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för eller har rätt att utföra enligt dessa stadgar. När bostadsrättshavaren har av sagt sig bostadsrätten eller när bostadsrätten ska tvångsförsäljas, är bostadsrättshavaren skyldig att hålla lägenheten tillgänglig för visning. Föreningen ska se till att bostadsrättshavaren inte drabbas av större olägenhet än nödvändigt.

Om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten när föreningen har rätt till det, får kronofogdemyndigheten efter ansökan besluta om särskild handräckning. I fråga om sådan handräckning finns bestämmelser i lagen om betalningsföreläggande och handräckning.

42 § Upplåtelse i andra hand

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt samtycke genom ett protokollfört beslut. Tillståndet ska tidsbegränsas.

Tillstånd ska lämnas om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Tillståndet ska begränsas till viss tid och kan förenas med villkor.

Styrelsen beslut kan överprövas av hyresnämnden

Samtycke behövs dock inte

- a) om en bostadsrätt har förvärvats vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning, enligt vad som

sågs i bostadsrättslagen, av en juridisk person som hade panträtt i bostadsrätten och som inte antagits till medlem i föreningen, eller

- b) om lägenheten är avsedd för permanentboende och bostadsrätten till lägenheten innehas av en kommun eller ett landsting.

Styrelsen ska genast underrättas om en upplåtelse enligt tredje stycket.

43 § Inneboende

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

FÖRVERKANDE

44 § Förverkande av nyttjanderätt

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts är förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning,

- a) om bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats eller upplåtelseavgift utöver två veckor från det att föreningen efter förfalldagen anmanat honom eller henne att fullgöra sin betalningsskyldighet,
- b) om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse, när det gäller en bostadslägenhet, mer än en vecka efter förfalldagen eller, när det gäller en lokal, mer än två vardagar efter förfalldagen,
- c) om bostadsrättshavaren utan samtycke upplåter lägenheten i andra hand,
- d) om bostadsrättshavaren inrymmer utomstående till men för föreningen eller annan medlem,
- e) om lägenheten används för annat ändamål än den är avsedd för
- f) om bostadsrättshavaren eller den som lägenheten upplåtits till i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten eller om bostadsrättshavaren genom att inte utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten bidrar till att ohyra sprids i huset,
- g) om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren åsidosätter sina skyldigheter vad gäller sundhet, ordning och gott skick eller om den som lägenheten upplåtits till i andra hand vid användning av denna åsidosätter de skyldigheter som åligger en bostadsrättshavare,
- h) om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt skyldigheterna i dessa stadgar

och han eller hon inte kan visa en giltig ursäkt för detta.

- i) om bostadsrättshavaren inte fullgör skyldighet som går utöver det han eller hon ska göra enligt bostadsrättslagen och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs, samt
- j) om lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller i vilken till inte oväsentlig del ingår i brottsligt förfarande, eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

45 § Hinder för förverkande

Nyttjanderätten är inte förverkad, om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av ringa betydelse. Vid bedömningen ska det särskilt beaktas om det som ligger bostadsrättshavaren till last har sin grund i att en närstående eller tidigare närstående har utsatt bostadsrättshavaren eller någon i bostadsrättshavarens hushåll för brott.

Uppsägning på grund av att bostadsrätten används i strid mot ändamålet, vanvårdas, tillträde förhindras eller bostadsrättshavaren inte fullgör sina skyldigheter, får ske om bostadsrättshavaren låter bli att efter tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål.

Uppsägning på grund av andrahandsupplåtelse utan samtycke får dock inte ske om bostadsrättshavaren utan dröjsmål ansöker om tillstånd till upplåtelsen och får ansökan beviljad.

Är det fråga om särskilt allvarliga störningar i boendet gäller vad som sägs om förverkande även om någon tillsägelse om rättelse inte har skett. Detta gäller dock inte om störningarna inträffat under tid då lägenheten varit upplåten i andra hand.

46 § Ersättning vid uppsägning

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

47 § Tvångsförsäljning

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följs av uppsägning kan bostadsrätten komma att tvångsförsälas av kronofogden enligt bestämmelserna i bostadsrättslagen.

ÖVRIGT

48 § Föreningens räkenskapsår

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden från den 1 januari till den 31 december.

49 § Vinstfördelning

Om föreningsstämman beslutar att uppkommen vinst ska delas ut ska vinsten fördelas mellan medlemmarna i förhållande till lägenheternas insatser.

50 § Meddelanden

Meddelanden anslås i föreningens hus, utdelas i brevkast eller, om medlemmen gett sitt samtycke, skickas via e-post.

51 § Elektronisk kommunikation

Elektroniska hjälpmedel för befordran av kallelse eller meddelanden får användas för att lämna information till en medlem eller någon annan, även när det i lagen anges att informationen ska lämnas på annat sätt, om

1. föreningsstämman har beslutat om det,
2. föreningen har tillförlitliga rutiner för att identifiera mottagaren och tillförlitlig information om hur mottagaren kan nås, och
3. mottagaren efter skriftlig förfrågan har samtyckt till ett sådant förfarande.

Den som har samtyckt till att information lämnas med elektroniska hjälpmedel kan när som helst återta sitt samtycke.

52 § Underhållsplan och avsättning till fond

Styrelsen ska upprätta underhållsplan för genomförande av underhållet för föreningens fastighet och årligen budgetera samt genom beslut om årsavgifternas storlek säkerställa erforderliga medel för att trygga underhållet av föreningens fastighet.

Avsättning till yttre underhållsfond görs enligt underhållsplan.

53 § Föreningens upplösning och likvidation

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

54 § Tolkning

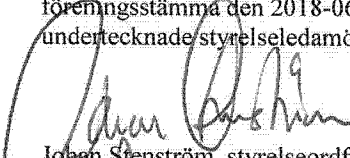
För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller för föreningens verksamhet vad som stadgas i bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och övrig tillämplig lagstiftning. Föreningen kan utfärda vägledande dokument som ordningsregler och policy för andrahandsuthyrning för förtydligande av innehåller i dessa stadgar.

55 § Ändring av stadgar

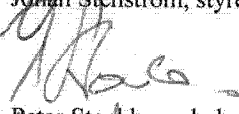
Föreningens stadgar kan ändras om samtliga röstberättigade i föreningen är ense om det vid en stämma. Beslutet är även giltigt om det fattas av två på varandra följande föreningsstämmor. Den första stämmans beslut utgörs av den mening som har fått mer än hälften av de avgivna rösterna, eller vid lika röstetal, den mening som ordföranden för stämman biträder.

På den andra stämman krävs att minst två tredjedelar av de röstande har gått med på beslutet. Bostadsrättslagen kan för vissa beslut kräva andra majoritetskrav.


Ovanstående stadgar har antagits vid ordinarie föreningsstämma den 2018-05-29 samt extra föreningsstämma den 2018-06-28, intygar undertecknade styrelseledamöter.



Johan Stenström, styrelseordförande



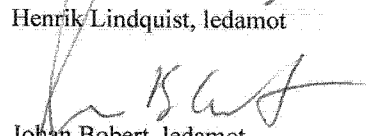
Peter Stockhaus, ledamot



Michael Björklund, ledamot



Henrik Lindquist, ledamot



Johan Bobert, ledamot