

STADGAR

för Bostadsrättsföreningen Ångpannan nr 12
organisationsnummer 702002-6337

OM FÖRENINGEN

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

FÖRENINGSTÄMMA

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

STYRELSE OCH REVISION

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

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

- 34 § Bostadsrättshavarens ansvar
- 35 § Ytterligare installationer
- 36 § Brand- och vattenledningsskador
- 37 § Balkong, altan och takterrass
- 38 § Felanmälan
- 39 § Gemensam upprustning
- 40 § Vanvård
- 41 § Övriga anordningar
- 42 § Ombyggnad Förändring i lägenhet

ANVÄNDNING AV BOSTADSRÄTTEN

- 43 § Användning av bostadsrätten
- 44 § Sundhet, ordning och gott skick
- 45 § Tillträdesrätt
- 46 § Andrahandsupplåtelse
- 47 § Inneboende

FÖRVERKANDE

- 48 § Förverkandegrunder
- 49 § Hinder för förverkande
- 50 § Ersättning vid uppsägning
- 51 § Tvångsförsäljning

ÖVRIGT

- 52 § Meddelanden
- 53 § Framtida underhåll
- 54 § Stadgeändring
- 55 § Tolkning
- 56 § Utdelning, upplösning och likvidation

OM FÖRENINGEN

1 § Namn, säte och ändamål

Föreningens namn är Bostadsrättsföreningen Ångpannan nr 12. Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrätts-havare.

2 § Medlemskap och överlåtelse

En ny innehavare får utöva bostadsrätten och flytta in i lägenheten endast om han eller hon har antagits till medlem i föreningen. Förvärvaren ska ansöka om medlemskap i föreningen på det sätt som styrelsen bestämmer.

Till medlemsansökan ska fogas en 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 har kommit in till föreningen, pröva frågan om medlemskap.

Bostadsrättshavare har rätt att överlåta sin bostadsrätt till en ny innehavare på de villkor som parterna kommer överens om, så länge som villkoren inte strider mot innehållet i dessa stadgar.

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.

Ett dödsbo efter en avliden bostadsrättshavare får utöva bostadsrätten trots att dödsboet inte är medlem i föreningen. Efter tre år från dödsfallet får föreningen anmana dödsboet att inom sex månader visa att bostadsrätten har ingått i bodelning eller arvskifte eller att någon som inte får vägras inträde i föreningen har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om den tid som har angetts i anmaningen inte iaktas, får bostadsrätten tvångsförsäljas genom Kronofogdemyndigheten för dödsboets räkning.

Om en bostadsrätt har övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv och förvärvaren inte antagits till medlem, får föreningen anmana innehavaren att inom sex månader från anmaningen visa att någon som inte får vägras inträde i föreningen har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om den tid som har angetts i anmaningen inte iaktas, får bostadsrätten tvångsförsäljas genom Kronofogdemyndigheten för förvärvarens räkning.

Särskilda regler gäller vid exekutiv försäljning eller vid tvångsförsäljning.

3 § Medlemskapsprövning – juridisk person

Juridisk person som har 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 i föreningen.

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 § Delat ägande

Vid delat ägande får man vara max tre delägare och minsta ägarandel är 10 procent. Minst en av delägarna måste vara stadigvarande boende i lägenheten.

Den som har förvärvat en andel i bostadsrätt får vägras medlemskap i föreningen om inte bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar, 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

Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal. Beslut om ändring av grund för andelstalsberäkning ska fattas av föreningsstämma. Om beslutet medför att det inbördes förhållandet mellan andelstalen rubbas, blir beslutet giltigt om minst tre fjärdedelar av de röstande på stämman går med på beslutet.

För lägenheter som efter upplåtelsen har utrustats med balkong, får årsavgiften vara förhöjd med högst 2 procent 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 procent.

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

Om en kostnad avser uppvärmning eller nedkyllning av medlemmens lägenhet, kall- och varmvatten eller elektrisk ström och förbrukningen mäts individuellt, ska denna del avgiften ta sin utgångspunkt i den uppmätta förbrukningen.

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 procent och pantsättningsavgiften till högst 1 procent av gällande prisbasbelopp enligt socialförsäkringsbalken.

Överlåtelseavgift betalas av överlåtaren och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

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

Föreningen får i övrigt inte ta ut särskilda avgifter för åtgärder som föreningen ska vidta med anledning av bostadsrättslagen (1991:614) eller annan författning.

10 § Dröjsmål med betalning

Årsavgiften ska betalas på det sätt som styrelsen beslutar. Betalning får dock alltid ske genom plusgiro eller bankgiro. Om inte årsavgiften eller övriga förpliktelser betalas i rätt tid får föreningen ta ut dröjsmålsränta enligt räntelagen (1975:635) på det obetalda beloppet från förfallodagen till dess full betalning sker samt påminnelseavgift enligt lagen (1981:739) om ersättning för inkassokostnader m.m. Alternativt kan styrelsen besluta att istället debitera 0,25 procent av gällande prisbasbelopp för varje påbörjad tiodagarsperiod av försening, dock högst 1 procent av gällande prisbasbelopp.

FÖRENINGSSTÄMMA

11 § Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma ska hållas årligen tidigast den 1 mars och senast före juni månads utgång.

12 § Motioner

Medlem som önskar få ett ärende behandlat vid föreningsstämma ska anmäla detta till styrelsen senast den 1 februari eller den senare tidpunkt som styrelsen beslutar.

13 § 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 en tiondel av samtliga röstberättigade.

14 § Dagordning

På ordinarie föreningsstämma ska förekomma:

1. Öppnande
2. Val av stämмоорdförande
3. Anmälan av stämмоорdförandens val av protokollförare
4. Godkännande av dagordningen
5. Val av två justerare tillika rösträknare
6. Fråga om stämman har 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 revisorssuppleanter
16. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
17. Avslutande

På extra föreningsstämma ska utöver punkt 1–7 och 17 förekomma de ärenden för vilken stämman har blivit utlyst.

15 § 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 har tagits upp i kallelsen.

Kallelse till ordinarie och extra föreningsstämma ska utfärdas tidigast sex veckor och senast två veckor före stämman. Kallelsen ska utfärdas genom utdelning eller via e-post. Om medlem har uppgivit en annan postadress ska kallelsen istället skickas dit. I vissa i lag särskilt angivna fall ställs högre krav på kallelse via e-post.

Kallelsen bör dessutom anslås på lämplig plats inom föreningens hus eller publiceras på föreningens webbplats.

16 § Rösträtt

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar bostadsrätt gemensamt har de dock endast en röst tillsammans. Medlem som innehar flera lägenheter har också endast en röst. Rösträtt har endast medlem som har fullgjort sina ekonomiska förpliktelser mot föreningen enligt dessa stadgar eller enligt lag.

17 § 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. Ett ombud får företräda högst två (2) medlemmar. På föreningsstämma får medlem medföra högst ett biträde. Bitrådets uppgift är att vara medlemmen behjälplig. Biträde har yttranderätt.

Ombud och biträde får endast vara

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

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

En medlem som är en juridisk person får företrädas av legal ställföreträdare mot uppvisande av ett registreringsbevis som är högst tre månader gammalt.

Föreningsstämman får besluta att den som inte är medlem ska ha rätt att närvara eller på annat sätt följa förhandlingarna vid föreningsstämman. Personen har rätt att yttra sig.

18 § 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.

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

För vissa beslut krävs särskild majoritet enligt bestämmelser i bostadsrättslagen.

19 § 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, eller
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.

20 § Resultatdisposition

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

21 § Valberedning

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

22 § Stämmans protokoll

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

1. röstlängden ska tas in i eller biläggas protokollet,
2. stämmans beslut ska föras in i protokollet, och
3. om omröstning har 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

23 § Styrelsens sammansättning

Styrelsen består av minst tre och högst fem ledamöter samt högst två suppleanter.

Styrelsen väljs av föreningsstämman. Ledamot och suppleant kan utses för en tid av ett eller två år.

Till ledamot eller suppleant kan förutom medlem även väljas person som tillhör medlemmens familjehushåll. För samtliga gäller att de ska vara bosatta i föreningens fastighet.

Stämman kan dock välja en (1) ledamot som inte uppfyller kraven i föregående stycke.

24 § Konstituering

Styrelsen utser inom sig ordförande och andra funktionärer.

25 § Styrelsens protokoll

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

26 § Beslutsförhet 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 har röstat eller vid lika röstetal den mening som ordföranden biträder. För giltigt beslut krävs dock enhällighet när det för beslutsförhet minsta antalet ledamöter är närvarande. Suppleanter tjänstgör i den ordning som ordföranden bestämmer, om inte annat har bestämts av föreningsstämma eller framgår av arbetsordning (beslutad av styrelsen).

27 § Beslut i vissa frågor

Beslut som innebär väsentlig förändring av föreningens hus eller mark ska alltid fattas av föreningsstämma. Om ett beslut avseende om- eller tillbyggnad innebär att en 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 därtill har godkänts av hyresnämnden.

Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom och inte heller riva eller företa väsentliga till- eller ombyggnadsåtgärder av sådan egendom.

28 § Firmateckning

Föreningens firma tecknas – förutom av styrelsen – av minst två ledamöter tillsammans. Styrelsen kan utse en extern firmatecknare som tillsammans med en ledamot kan teckna föreningens firma.

29 § Styrelsens åligganden

Styrelsen ska

- svara för föreningens organisation och förvaltning av dess angelägenheter; styrelsen har rätt att anlita extern förvaltare,
- 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),
- senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma lämna årsredovisningen till revisorerna,
- senast två veckor före ordinarie föreningsstämma hålla årsredovisningen och revisionsberättelsen tillgänglig,
- föra medlems- och lägenhetsförteckning; föreningen har rätt att behandla i förteckningarna ingående personuppgifter på sätt som avses enligt gällande lagstiftning för personuppgifter, och
- om föreningsstämman ska ta ställning till ett förslag om ändring av stadgarna, hålla det fullständiga förslaget tillgängligt hos föreningen från tidpunkten för kallelsen fram till föreningsstämman.

30 § Utdrag ur lägenhetsförteckning

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

31 § Räkenskapsår

Föreningens räkenskapsår är kalenderår.

32 § Revisor

Vid ordinarie föreningsstämma ska väljas minst en och högst två revisorer med högst två suppleanter. Revisorer och revisorssuppleanter väljs för tiden från ordinarie föreningsstämma till och med nästa ordinarie förenings-

stämma. Revisorer behöver inte vara medlemmar i föreningen och behöver inte heller vara auktoriserade eller godkända.

33 § Revisionsberättelse

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

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

34 § Bostadsrättshavarens ansvar

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

Bostadsrättshavaren svarar för det löpande och periodiska underhållet, utom vad avser reparation av stamledningar för avlopp, värme, gas, el och vatten som föreningen har försett lägenheten med.

Bostadsrättshavaren svarar alltså 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,
- samtliga fönsterglas, innerbågar i lägenhetens fönster med tillhörande beslag, handtag, låsanordning, vädringsfilter och tätninglister samt all fönstermålning förutom utvändig målning och kittning; motsvarande gäller för balkong- eller altandörr,
- ytterdörr och dess beslag i alla avseenden med undantag för målning av ytterdörrens utsida; vid byte eller ändring av ytterdörrens utsida krävs styrelsens godkännande,
- innerdörrar och säkerhetsgrindar,
- lister, foder och stuckaturer,
- elradiatorer; i fråga om vattenfyllda radiatorer svarar bostadsrättshavaren endast för målning,
- golvvärme, elektrisk eller vattenburen, som bostadsrättshavaren har försett lägenheten med,
- ledningar för vatten och avlopp till de delar som dessa ursprungligen är åtkomliga inne i lägenheten och betjänar endast bostadsrättshavarens lägenhet,
- undercentral för el (säkringsskåp) och därifrån utgående el- och informationsledningar (telefon, kabel-tv, data etc.) i lägenheten, kanalisationer, brytare, eluttag och fasta armaturer,
- ventiler och luftinsläpp, dock endast målning, samt
- brandvarnare i betryggande antal.

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

- fuktisolerande skikt,
- inredning och belysningsarmaturer,
- vitvaror och sanitetsporlin,
- golvbrunn med tillhörande klämring till den del den ursprungligen är åtkomlig från lägenheten,

- rensning av golvbrunn och vattenlås; soda eller annan propplösare får aldrig användas vid eventuella problem med lägenhetens avlopp,
- tvättmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning och avlopp,
- kranar och avstängningsventiler,
- ventilationsfläkt, samt
- elektrisk eller vattenburen handdukstork.

I kök eller motsvarande utrymme svarar bostadsrätts-havaren för all inredning och utrustning såsom bland annat

- vitvaror,
- köksfläkt,
- rensning av vattenlås,
- diskmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning och avlopp,
- kranar och avstängningsventiler; i fråga om gasledningar svarar bostadsrättshavaren dock endast för målning, samt
- att hålla vattentillförsel till eventuell diskmaskin eller tvättmaskin stängd när maskinen inte används och att inte lämna lägenheten då maskinen används; om vattenskada uppstår på grund av försummelse i detta avseende ska bostadsrättshavaren stå för fastighetsförsäkringens självrisk.

Tvättmaskin får inte installeras i utrymme som saknar golvbrunn, om den inte förses med vattenfelsbrytare som automatiskt stänger av vattnet vid eventuellt läckage.

Det åligger bostadsrättshavaren att teckna och vidmakthålla hemförsäkring med bostadsrättstillägg. Tillägget behövs inte om föreningen tillhandahåller kollektivt tillägg.

35 § Ytterligare installationer

Bostadsrättshavaren svarar för alla åtgärder och installationer i lägenheten som har vidtagits av bostadsrättshavaren eller tidigare innehavare av bostadsrätten.

36 § Brand- och vattenledningsskador

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

37 § Balkong, altan, takterrass och uteplats

Om lägenheten är utrustad med balkong, altan, takterrass eller uteplats svarar bostadsrättshavaren för renhållning och snöskottning samt ska se till att avledning för dagvatten inte hindras. Eventuell trätrall och andra lösa tillbehör ingår i bostadsrättshavarens underhållsansvar.

38 § 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. Detta gäller även balkonger och altaner.

Upptäckta fel och brister i andra delar av fastigheten ska omgående anmälas till styrelsen eller till den som styrelsen har utsett som kontaktperson i detta sammanhang.

39 § Gemensam upprustning

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

40 § Vanvård

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

41 § Övriga anordningar

Anordningar såsom luftvärmepumpar, markiser, balkonginglasning, belysningsarmaturer, solskydd, parabolantennor 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. 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.

42 § Förändring i lägenhet

Bostadsrättshavaren får göra förändringar i lägenheten. Utan styrelsens tillstånd får dock bostadsrättshavaren inte

1. göra ingrepp i bärande konstruktion,
2. ändra befintlig ledning för avlopp, värme, gas eller vatten, eller
3. göra 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.

Att tillstånd har lämnats innebär inte att föreningen övertar ansvaret.

Om bygglov eller bygganmälan erfordras svarar bostadsrättshavaren för detta. Om medlemmen utan nödvändigt bygglov vidtar ändringar i lägenheten och föreningen till följd av detta enligt reglerna i plan- och bygglagen (2010:900) tvingas betala byggnadsavgift, tilläggsavgift eller böter, ska medlemmen betala motsvarande belopp till föreningen.

ANVÄNDNING AV BOSTADSRÄTTEN

43 § 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.

44 § 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 eller som inryms i lägenheten eller utför arbete för bostadsrättshavarens räkning.

Om förråd eller annat lägenhetskoment hör till lägenheten, ska bostadsrättshavaren iaktta sundhet, ordning och gott skick även i fråga om sådant utrymme.

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

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

45 § 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 bostadsrätten ska säljas genom tvångsförsäljning, är bostadsrättshavaren skyldig att låta visa lägenheten på lämplig tid

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

46 § Andrahandsupplåtelse

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 anges skälet till upplåtelsen, vilken tid den ska pågå och till vem som lägenheten ska upplåtas, inklusive kontaktuppgifter. Kopia av avtalet med andrahandshyresgästen ska inges om styrelsen anser att detta är påkallat. Tillstånd ska lämnas om bostadsrättshavaren har rimligt skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Styrelsens beslut kan överprövas av hyresnämnden.

47 § Inneboende

Bostadsrättshavare får inte inrymma utomstående personer i lägenheten om detta kan medföra men för föreningen eller någon annan medlem i föreningen.

FÖRVERKANDE

48 § Förverkandegrunder

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt kan förverkas och föreningen säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning bland annat om

- bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats, upplåtelseavgift, årsavgift, avgift för andrahandsupplåtelse eller andra avgifter,
- lägenheten utan samtycke upplåts i andra hand,
- bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för föreningen 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 har 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 eller den som lägenheten har upplåtits till i andra hand inte iakttar sundhet, ordning och gott skick eller inte 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, eller
- lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet, för verksamhet som till en inte oväsentlig del ingår i brottsligt förfarande eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

49 § 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.

50 § Ersättning vid uppsägning

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

51 § Tvångsförsäljning

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning kan bostadsrätten komma att tvångsförsäljas av Kronofogdemyndigheten enligt reglerna i bostadsrättslagen. Försäljningen får dock anstå till dess att sådana brister som bostadsrättshavaren svarar för har blivit åtgärdade.

ÖVRIGT

52 § Meddelanden

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

53 § Framtida underhåll

Inom föreningen ska finnas en fond för yttre underhåll.

Till fonden ska årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0,3 procent av fastighetens taxeringsvärde. Om föreningen har en underhållsplan kan istället avsättning till fonden göras enligt planen.

54 § 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 stödjer beslutet. Bostadsrättslagen kan för vissa beslut föreskriva högre majoritetskrav.

55 § Tolkning

För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller bostadsrättslagen, lagen (1987:667) om ekonomiska föreningar och övrig lagstiftning. Föreningen kan utfärda ordningsregler för förtydligande av innehållet i dessa stadgar.

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.

Beslut om försäljning, nedrivning, större ombyggnad av föreningens fastighet, föreningens upplösning, likvidation eller ansökan om att försätta föreningen i konkurs är inte giltigt om inte beslutet har fattats på motsvarande sätt som krävs för ändring av stadgar enligt 54 §.

Ovanstående stadgar har antagits enhälligt vid extra stämma den 10 november 2019.

Bostadsrättsföreningen Ångpannan nr 12



/Ulf Engvesson/



Arvid Björkström