



STADGAR

för Bostadsrättsföreningen Fikonträdet nr 12
organisationsnummer 769600-2018

OM FÖRENINGEN

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

FÖRENINGSTÄMMA

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

STYRELSE OCH REVISION

- 26 § Styrelsens sammansättning
- 27 § Konstituering
- 28 § Styrelsens protokoll
- 29 § Beslutsförhet och röstning
- 30 § Beslut i vissa frågor
- 31 § Firmateckning
- 32 § Styrelsens åliggande
- 33 § Utdrag ur lägenhets- och medlemsförteckning
- 34 § Räkenskapsår
- 35 § Revisor
- 36 § Revisionsberättelse

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

- 37 § Bostadsrättshavarens ansvar
- 38 § Ytterligare installationer
- 39 § Brand- och vattenledningsskador
- 40 § Balkong, altan och takterrass
- 41 § Felanmälan
- 42 § Gemensam upprustning
- 43 § Vanvård
- 44 § Övriga anordningar

45 § Ombyggnad Förändring i lägenhet

ANVÄNDNING AV BOSTADSRÄTTEN

46 § Användning av bostadsrätten

47 § Sundhet, ordning och gott skick

48 § Tillträdesrätt

49 § Andrahandsupplåtelse

50 § Inneboende

FÖRVERKANDE

51 § Förverkandegrunder

52 § Hinder för förverkande

53 § Ersättning vid uppsägning

54 § Tvångsförsäljning

ÖVRIGT

55 § Meddelanden

56 § Framtida underhåll

57 § Utdelning, upplösning och likvidation

58 § Tolkning

59 § Stadgeändring

W Oh

OM FÖRENINGEN

1 § Namn, säte och ändamål

Föreningens namn är Bostadsrättsföreningen Fikonträdet nr 12. Styrelsen har sitt säte i Stockholm, Stockholms kommun. 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.

Medlems rätt i bostadsrättsföreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Med lokal avses en annan lägenhet än bostadslägenhet. Styrelsen har rätt att besluta om att upplåta lokal till bostadsrätt.

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. Frågan om att anta en medlem avgörs av föreningens styrelse och förvärvaren ska skriftligen ansöka om medlemskap samt vara försedd med sökandens bevittnade underskrift. 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, arv och gåva.

Bostadsrättshavaren får fritt överlåta sin bostadsrätt till fysisk person och överlåtaren ska till styrelsen anmäla sin nya adress. Bostadsrättshavare som överlåtit sin bostadsrätt till annan medlem, ska till bostadsrättsföreningen inlämna skriftlig anmälan om överlåtelsen med angivande av överlåtelsedag, köpeskillning samt till vem överlåtelsen skett. Styrkt kopia av förvärvshandlingen ska bifogas anmälan.

Ett avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp skall upprättas skriftligen och skrivas under av säljare och köpare. I köpeavtalet ska anges den lägenhet som överlåtelsen avser samt köpeskillningen. Motsvarande ska gälla vid byte eller gåva. Om överlåtelsehandlingen inte uppfyller formkraven är överlåtelsen ogiltig. Vid upplåtelse erhålls medlemskap samtidigt med upplåtelsen.

Ett dödsbo efter en avliden bostadsrättshavare får utöva bostadsrätten trots att dödsboet inte är medlem i föreningen. Efter tre år från dödsfallet får föreningen dock anmana dödsboet att inom sex månader från anmaningen visa att bostadsrätten ingått i bodelningen eller arvskifte med anledning av bostadsrättshavarens död eller att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om den tid som angetts i anmaningen inte iakttas, får bostadsrätten säljas på offentlig auktion för dödsboets räkning.

Styrelsen ska så snart som möjligt, och senast inom en månad, 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.

Styrelsen får besluta om medlems utträde eller uteslutning ur föreningen. En medlem har rätt att säga upp sig för utträde ur föreningen och en uppsägning ska göras skriftligen till styrelsen uppsägningshandlingen ska vara försedd med medlemmens bevittnade namnunderskrift.

3 § Medlemskapsprövning - juridisk person

Juridisk person accepteras inte som medlem och har juridisk person förvärvat bostadsrätt till en bostadslägenhet får denne vägras inträde i föreningen. 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.

Underårig person som har förvärvat bostadsrätt till en bostadslägenhet får vägras medlemskap i föreningen. Om förvärvaren i strid med 2 § 4 st. utövar bostadsrätten och flyttar in i lägenheten innan han antagits till medlem har föreningen rätt att vägra medlemskap.

Om en bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, gåva eller liknande förvärv och förvärvaren inte antagits till medlem, får föreningen anmäna förvärvaren att inom sex månader från anmäningen visa att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Iakttas inte den tid som anges i anmäningen, får bostadsrätten säljas på offentlig auktion för förvärvarens räkning.

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 § Medlems- och lägenhetsförteckning

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

Medlemsförteckningen ska ha till ändamål att ge föreningen, medlemmarna och andra underlag för att bedöma medlemsförhållandena i föreningen. Styrelsens hantering av medlemsförteckningen ska ske enligt anvisningarna i Lagen om ekonomiska föreningar.

Medlemsförteckningen ska innehålla uppgift om

- varje medlems namn och postadress
- tidpunkten för medlemmens inträde i föreningen, och
- den bostadsrätt som medlemmen innehar samt
- tidpunkt för medlems utträde ur föreningen.

Ny medlem ska utan dröjsmål antecknas i medlemsförteckningen.

Lägenhetsförteckningen ska innehålla uppgift om

- lägenhetens beteckning, belägenheten, rumsantal och övriga utrymmen
- dagen för Bolagsverkets registrering av den ekonomiska plan som ligger till grund för upplåtelsen
- bostadsrätthavarens namn
- insatsen för bostadsrätten
- vad som finns antecknat ifråga om pantsättning. Pantsättningarna ska noteras i den ordning de meddelas föreningen.

6 § Bosättningskrav

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

7 § Andelsägande

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

8 § Insats, årsavgift och upplåtelseavgift

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

9 § Årsavgiftens beräkning

Föreningens löpande kostnader och utgifter samt avsättning till fonder skall finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen.

Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal. Beslut om ändring av andelstal 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 med balkong eller uteplats ska utgå ett s.k. balkongtillägg. Balkongtillägget för dessa lägenheter fastställs av styrelsen och årsavgiften får vara förhöjd med högst 2 % av vid varje tillfälle gällande prisbasbelopp.

För tillkommande nyttigheter som utnyttjas endast av vissa medlemmar, såsom upplåtelse av extra förrådsutrymme o dyl. tillkommer särskild avgift som bestäms av styrelsen.

Styrelsen kan besluta att i årsavgiften ingående ersättning för taxebundna kostnader såsom renhållning, värme, konsumtionsvatten, TV, bredband och telefoni ska erläggas efter förbrukning, area eller per lägenhet. Om en kostnad avser uppvärmning eller nedkylning av lägenheten, varmvatten eller el och förbrukningen mäts individuellt ska denna del av årsavgiften baseras på förbrukningen.

10 § Överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse

Överlåtelse- och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5 % och en pantsättningsavgift per pantsättning till högst 1 % av gällande prisbasbelopp som gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap respektive tidpunkten för underrättelse om pantsättning. 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 månadsvis av bostadsrättshavare som upplåter sin lägenhet i andra hand.

11 § Övriga avgifter

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

12 § Dröjsmål med betalning

Årsavgiften ska betalas senast sista vardagen före varje kalendermånads början och på det sätt styrelsen beslutar. Betalning ska dock alltid ske genom plusgiro eller bankgiro. Om bostadsrättshavaren betalar sin avgift på post- eller bankkontor, anses beloppet ha kommit föreningen tillhanda omedelbart vid betalningen. Om inte årsavgiften eller övriga förpliktelser betalas i rätt tid får föreningen ta ut dröjsmålsränta enligt räntelagen på det obetalda beloppet från förfallodagen till full betalning sker samt påminnelseavgift enligt gällande lagstiftning om ersättning för inkassokostnader mm.

13 § Föreningens ansvar

Föreningen ansvarar för att fastigheten hålls i gott skick. Här förtydligas föreningens ansvar. Bostadsrättshavarens ansvar förtydligas i 37 §. Föreningen ansvarar för avlopp, värme, gas, el och vatten som föreningen har försett lägenheten med och gällande

- El: ledningen fram till mätartavla när denna är placerad i lägenhet eller när elmätaren är placerad i källaren
- Kall- och varmvattenledningar i bad, dusch och toalett: för stamledning
- Kall- och varmvattenledningar i kök: för stamledning
- Golvbrunn i badrum: för stamledning
- WC avlopp: för stamledning och anslutningsledning tom wc-stolsanslutning i höjd med golv
- Avlopp från handfat i badrum och toalett: för stamledning och anslutningsledning tom handfatsanslutning i höjd med golv
- Avlopp i kök: för stamledning
- Värmeledningar: ledningar och radiatorer
- Lägenhets- och balkongdörr: utvändig målning
- Bredbands TV: för det utbud föreningen tillhandahåller fram tom anslutningspunkt i lägenhet
- Ventilation: funktion fram till lägenhet
- Gasledning: för stamledning
- Fönster: målning och underhåll av fönstrens utsida

FÖRENINGSTÄMMA

14 § Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma ska hållas senast före juni månads utgång. Föreningsmedlemmars rätt att besluta i föreningens angelägenheter utövas vid föreningsstämman.

15 § Motioner

Medlem som önskar få ett ärende behandlat vid föreningsstämma ska skriftligen anmäla detta till styrelsen senast mars månads utgång eller inom den senare tidpunkt styrelsen kan komma att besluta.

16 § 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 när minst 1/10 av samtliga röstberättigade skriftligen begär det hos styrelsen.

17 § Dagordning

På ordinarie föreningsstämma ska förekomma:

1. Öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. Godkännande av dagordningen
5. Val av två justerare tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit stadgeenligt utlyst
7. Fastställande av röstfängd
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. Beslut om antalet ledamöter, suppleanter, revisorer och revisorssuppleanter
15. Val av styrelseledamöter och suppleanter
16. Val av revisorer och revisorssuppleant
17. Val av valberedning
18. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
19. Avslutande

På extra föreningsstämma ska utöver punkt 1-7 och 19 förekomma de ärenden för vilken stämman blivit utlyst.

18 § 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. Även ärende som anmälts av styrelsen eller föreningsmedlem enligt 15 § skall anges i kallelsen.

Kallelse till ordinarie och extra föreningsstämma ska utfärdas tidigast sex veckor och senast två veckor före föreningsstämman.

Kallelsen ska utfärdas genom utdelning eller genom e-post till de medlemmar som medger att kallelse skickas via e-post och som uppgivit en e-postadress. Om medlem uppgivit en annan postadress ska kallelsen istället skickas dit. Utöver vad som ovan angivits ska kallelse dessutom anslås på lämplig plats inom föreningens hus eller publiceras på föreningens webbplats.

19 § 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. Rösträtt har endast den medlem som fullgjort sina åtaganden mot föreningen enligt dessa stadgar eller enligt lag. Medlem som har sagt upp sig för utträde ur föreningen eller uteslutits har inte rätt att delta i föreningsstämman eller dess beslut.

20 § Ombud och biträde

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Ombudet ska visa upp en skriftlig, underskriven och 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. Biträde har yttranderätt.

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.

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. Styrelsen har möjlighet att ta in person som har funktion på stämman, såsom stämмоordförande och protokollförare eller någon expert i samband med särskild information.

21 § 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 ömöröstning ska genomföras. Vid personval ska dock slutna ömöröstning alltid genomföras på begäran av röstberättigad.

För vissa beslut krävs särskild majoritet enligt bestämmelser i bostadsrättslagen.

22 § 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

23 § Resultatdisposition

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

24 § 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.

25 § Stämmans protokoll

Vid föreningsstämma ska protokoll föras av den som stämmans ordförande utsett. Stämman utser justerare, som måste vara minst en men helst två.

I fråga om protokollets innehåll gäller:

1. att röstlängden ska tas in i eller biläggas protokollet
2. att endast stämmans beslut ska föras in i protokollet
3. att om ömöröstning skett, ska det anges hur ömöröstningen skett och resultatet av denna anges i protokollet.

Protokollet ska senast inom tre veckor efter stämman hållas tillgängligt för medlemmarna, d.v.s. kunna visa det för de medlemmar som begär det. Protokollet ska förvaras på betryggande sätt i minst 10 år.

STYRELSE OCH REVISION

26 § Styrelsens sammansättning

Styrelsen består av minst tre och högst sju ledamöter med högst tre suppleanter. Styrelsen väljs av föreningsstämman.

Ledamot och suppleant kan utses för en tid av ett eller två år. Ledamot och suppleant kan omväljas. Till ledamot eller suppleant kan förutom medlem även väljas person som tillhör medlemmens familjehushåll, ej underårig, och som är bosatt i föreningens hus. Stämman kan dock välja en (1) ledamot som inte uppfyller kraven i föregående mening.

27 § Konstituering

Styrelsen utser inom sig ordförande och andra funktionärer om inte föreningsstämman beslutat annorlunda.

28 § Styrelsens protokoll

Vid styrelsens sammanträden ska föras protokoll avseende styrelsens beslut 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 och revisorer.

29 § Beslutsförhet och röstning

Styrelsen är beslutför 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. 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 föreningsstämman eller framgår av arbetsordning beslutad av styrelsen.

30 § Beslut i vissa frågor

Beslut som innebär väsentlig förändring av föreningens hus eller mark ska alltid fattas av föreningsstämman. 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.

31 § Firmateckning

Föreningens firma tecknas - förutom av styrelsen i sin helhet - av minst två ledamöter tillsammans.

32 § Styrelsens åligganden

Bland annat åligger det styrelsen:

- att svara för föreningens organisation och förvaltning av dess angelägenheter
- 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 sex veckor före ordinarie föreningsstämman till revisorerna avlämna årsredovisningen
- att senast två veckor före ordinarie föreningsstämman hålla årsredovisningen och revisionsberättelsen tillgänglig för medlemmarna
- att föra medlems- och lägenhetsförteckning; föreningen har rätt att behandla i förteckningarna ingående personuppgifter enligt gällande lagstiftning

- om föreningsstämman ska ta ställning till ett förslag om ändring av stadgarna, måste det fullständiga förslaget hållas tillgängligt hos föreningen från tidpunkten för kallelsen fram till föreningsstämman. Om medlem uppgivit annan adress ska det fullständiga förslaget istället skickas till medlemmen.

33 § Utdrag ur lägenhets- och medlemsförteckning

Bostadsrättshavare har rätt att på begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen avseende sin bostadsrätt liksom rätt att begära att ta del av medlemsuppgifterna i form av en aktuell utskrift. I samband med utdrag ur förteckningen ska datum för utfärdandet anges.

34 § Räkenskapsår

Föreningens räkenskapsår är kalenderår.

35 § 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.

36 § Revisionsberättelse

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

Styrelsen ska avge skriftlig förklaring till ordinarie föreningsstämma över av revisorerna eventuellt gjorda anmärkningar. Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över av revisorerna gjorda anmärkningar skall hållas tillgängliga för medlemmarna minst en vecka före den föreningsstämma ärendet skall förekomma till behandling.

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

37 § Bostadsrättshavarens ansvar

Det åligger bostadsrättshavaren att teckna och vidmakthålla hemförsäkring och tilläggsförsäkring för bostadsrätt.

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 ansvarar sålunda för underhåll och reparationer av bland annat:

- Lägenhetens inre underhåll: ytbeläggning på rummets alla väggar, golv och tak jämte underliggande ytbehandling som krävs för att anbringa ytbeläggningen på ett fackmannamässigt sätt, lister, foder och stückaturer
- Innerdörrar och säkerhetsgrindar
- Fönster: till fönster hörande beslag, glas, bågar, gångjärn, handtag, låsanordning, vädringsfilter och tätningslister samt all målning förutom utvändig målning och kittning av fönster. Reparation av trasigt glas. För skada på fönster genom inbrott eller annan åverkan på fönster svarar bostadsrättshavaren.
- Eldstäder samt rökgångar i anslutning därtill men inte tillhörande rökgångar
- Källarförråd: låsanordning,
- Icke bärande innerväggar
- Dörr samt till ytterdörr hörande beslag, gångjärn, glas, handtag, ringklocka, brevinkast och lås inklusive nycklar, brevinkast, all målning med undantag för målning av ytterdörrens utsida, motsvarande gäller för balkong- eller altandörr. För skada på ytterdörr genom inbrott

eller annan åverkan på dörren svarar bostadsrättshavaren, motsvarande gäller för balkong- eller altandörr.

- Golvvärme; som bostadsrättshavaren försett lägenheten med
- Ledningar för vatten, avlopp, värme, gasledning i lägenheten fram till stamledning, ventilation till de delar dessa är åtkomliga inne i lägenheten och betjänar endast bostadsrättshavarens lägenhet och inte är stamledningar; målning av vattenfyllda radiatorer och stamledningar,
- Värmeledningar: bekostar och ansvarar för omändringar som inte föreningen initierat
- Elinstallationer i lägenheten: undercentral (säkringsskåp) och därifrån utgående elledningar, uttag, strömställare, elektiska apparater, armaturer mm.
- Elledningar: telefon, kabel-tv, data, kanalisationer, brytare, eluttag och fasta armaturer, svagströmsanläggningar.
- Brandvarnare
- Bredbands tv: ledningar i lägenheten från anslutningsplatsen. Utrustningen ska lämnas kvar i lägenheten.

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

- Kall och varmvattenledningar: rörledningar i lägenheten fram till anslutningen till stamledningen.
- Kranar, blandare och avstängningsventiler.
- Rensning av golvbrunn
- WC-stol med anslutning
- Handfat, vattenlås och anslutning
- Fuktisolerande skikt
- Inredning och belysningsarmaturer
- Klämring till golvbrunn, rensning av golvbrunn och vattenlås
- Tvättmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- Ventilationsfläkt
- Elektrisk handdukstork

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

- Kall och varmvattenledningar: rörledningar i lägenheten fram till anslutningen till stamledningen.
- Kranar, blandare och avstängningsventiler
- Rörledningar i lägenheten fram till anslutning till stamledningen
- Fuktisolerande skikt
- Vitvaror
- Köksfläkt
- Rensning av vattenlås
- Diskmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- Gasledningar svarar bostadsrättshavaren endast för målning.

38 § Ytterligare installationer

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

39 § Brand- och vattenledningskador

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

40 § Balkong, altan och takterrass

Om lägenheten är utrustad med balkong, altan eller takterrass svarar bostadsrättshavaren endast för renhållning och snöskottning samt ska se till att avledning för dagvatten inte hindras. Utrymmet ska hållas välskött och inget får hängas på balkongens utsida.

41 § 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.

Styrelsen, eller den styrelsen utser, ansvarar för beställning av tjänster avseende fel eller brister i den utrustning som föreningen ansvarar för, enligt första stycket.

42 § 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.

43 § 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.

44 § Övriga anordningar

Anordningar såsom luftvärmepumpar, märkiser, balkonginglasning, belysningsarmaturer, solskydd, parabolantennor etc. får sättas upp endast efter styrelsens skriftliga godkännande. Vägledande för styrelsens godkännande ska vara att fastigheten framstår som enhetlig, välvårdad och prydlig. Bostadsrättshavaren ansvarar genom skötsel och underhåll för att detta intryck blir bestående. 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.

45 § 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 och hit räknas bl.a. alltid förändring som kräver bygglov.

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.

Ansökan om styrelsens tillstånd om att vidta förändringar i lägenheten ska ske skriftligt, på det sätt styrelsen anvisar. Styrelsen måste ges skäligen tid att bereda ärendet, och skriftlig ansökan ska ske minst en månad innan mindre åtgärd planeras och minst två månader avseende mer omfattande åtgärder. Bostadsrättshavaren ansvarar för att allt underhålls- och reparationsarbete utförs på ett fackmannamässigt sätt, dokumenteras och en skriftlig dokumentation ska överlämnas till styrelsen senast två månader efter att arbetet färdigställts.

ANVÄNDNING AV BOSTADSRÄTTEN

46 § 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.

47 § Sundhet, ordning och gott skick

Bostadsrättshavaren är skyldig, när han använder lägenheten och andra delar av fastigheten, att iaktta allt som fördras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller kring huset samt rätta sig efter de särskilda regler som föreningen meddelar. Föremål som enligt vad bostadsrättshavaren vet eller med skäl kan misstänkas vara behäftat med ohyra får inte föras in i lägenheten.

Bostadsrättshavaren ska aktivt medverka till medlemmarnas gemensamma säkerhet och underlätta för ev. utrymning genom att hålla trapphus och gångar fria samt aktivt medverka till ansvar för allmän säkerhet och trivsel, sundhet och hygien utifrån hälsoskyddslagen samt gällande förvaring av brandfarliga föremål i lägenhet, lokal eller förrådsutrymmen.

Hör till lägenheten mark, förråd, garage eller annat lägenhetskompement ska bostadsrättshavaren iaktta sundhet, ordning och gott skick även i fråga om sådant utrymme. Detta gäller även för den som hör till hushållet, gästar bostadsrättshavaren eller som utför arbete för bostadsrättshavarens räkning

48 § Tillträdesrätt

Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att få komma in i lägenheten eller i utrymmen som hyrs av föreningen när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för eller har rätt att utföra. Detsamma gäller om bostaden ska säljas på offentlig auktion och i sådan situation är bostadsrättshavaren skyldig att låta visa lägenheten på lämplig tid. Föreningen ska se till att bostadsrättshavaren inte drabbas av större olägenhet än nödvändigt. Bostadsrättshavaren är skyldig att tåla sådana inskränkningar i nyttjanderätten som föranleds av nödvändiga åtgärder för att utrota ohyra i fastigheten, även om hans lägenhet inte besväras av ohyra.

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

49 § Andrahandsupplåtelse

En bostadsrättshavare får upplåta hela 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. Ett tillstånd till andrahandsupplåtelse kan begränsas till viss tid och förenas med villkor. Styrelsens beslut kan överprövas av hyresnämnden.

50 § Inneboende

Bostadsrättshavare får inte låta utomstående personer bo i lägenheten, om det kan medföra olägenhet för föreningen eller annan medlem. Uppgifter om att del av bostadsrätten hyrs ut till inneboende ska anmälas till styrelsen.

FÖRVERKANDE

51 § 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
- lägenheten utan samtycke eller tillstånd 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, eller den som lägenheten upplåtits till i andra hand, inte iakttar sundhet, ordning och gött skick eller rättar sig efter de särskilda ordningsregler som föreningen meddelar
- bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt 48 § 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/liknande

52 § 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.

53 § Ersättning vid uppsägning

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

54 § Tvångsförsäljning

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

ÖVRIGT

55 § Meddelanden

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

56 § Framtida underhåll

Inom föreningen ska bildas följande fonder

u Or

- **Fond för yttre underhåll:** årligen avsätts ett belopp motsvarande minst 0.3 % av fastighetens taxeringsvärde. Om föreningen har en underhållsplan kan istället avsättning till fonden göras enligt planen.
- **Fond för underhåll av balkong:** Det av respektive medlem inbetalda balkongtillägget enligt § 9, ska föreningen fondera. Upplupen ränta på innestående kapital ska årligen tillföras fonden. Fonden ska disponeras av styrelsen uteslutande för bestridande av kostnader och utgifter som hänför sig till balkongerna, huvudsakligen balkongernas underhållsbehov.
- **Dispositions fond:** den vinst som kan uppstå på föreningens verksamhet, ska avsättas till fonden eller disponeras på annat sätt i enlighet med föreningsstämmans beslut.

57 § 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.

58 § 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.


59 § 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 ordinarie föreningsstämma 2018-05-02 samt extra stämma 2018-06-12.


Cristina Meuller
Ordförande


Markus Nilsson
Vice ordförande

Stadgarna är registrerade hos Bolagsverket
2018-10-29