

Stadgar

Beslutade

den 22 februari 2018 vid extra föreningsstämma

och

den 22 mars 2018 vid extra föreningsstämma

(en bilaga)

Innehållsförteckning

Innehåll

OM FÖRENINGEN	1
NAMN, ÄNDAMÅL OCH SÄTE	1
MEDLEMSKAP OCH ÖVERLÅTELSE ELLER UPPLÅTELSE	1
MEDLEMSKAPSPRÖVNING	1
<i>Styrelsens åliggande</i>	1
<i>Fysisk person</i>	1
<i>Juridisk person</i>	1
BOSÄTTNINGSKRAV	1
ANDELSÄGANDE	2
INSATS, ÅRSavgIFT, UPPLÅTELSEavgIFT OCH avgIFT VID ANDRAHANDSUTHYRNING.....	2
ÅRSavgIFTENS BERÄKNING OCH BETALNING.....	2
ÖVERLÅTELSE- OCH PANTSÄTTNINGSAvgIFT.....	2
ÖVRIGA avgIFTER.....	2
DRÖJSMÅL MED BETALNING.....	2
FÖRENINGSTÄMMA.....	2
ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA	2
EXTRA FÖRENINGSTÄMMA	3
MOTIONER	3
DAGORDNING.....	3
KALLELSE.....	3
RÖSTRÄTT.....	4
OMBUD OCH BITRÄDE.....	4
RÖSTNING	4
JÄV	4
ÖVER- OCH UNDERSKOTT.....	5
VALBEREDNING	5
STÄMMANS PROTOKOLL	5
STYRELSE, RÄKENSKAPSÅR OCH REVISION.....	5
KOMPETENS, BESLUTFÖRHET OCH RÖSTNING	5
SAMMANSÄTTNING.....	5
KONSTITUERING.....	5
ÅLIGGANDEN	6
PROTOKOLL	6
BESLUT I VISSA FRÅGOR	6
FIRMATECKNING OCH ATTESTINSTRUKTION.....	6
RÄKENSKAPSÅR	6
REVISORER	6
REVISIONSBERÄTTELSE	6
BOSTADSRÄTTSHAVARENS SKYLDIGHETER OCH RÄTTIGHETER	7
BOSTADSRÄTTSHAVARENS ANSVAR	7
YTTERLIGARE INSTALLATIONER.....	7
BRAND- OCH VATTENLEDNINGSSKADOR.....	7
KOMPLEMENT	7
FELANMÄLAN	7
GEMENSAM UPPRUSTNING	7
VANVÅRD	7
TILLBYGGNAD.....	7
FÖRÄNDRING I LÄGENHET.....	8
TILLGÅNG TILL UTDRAG UR LÄGENHETSFÖRTECKNING	8

ANVÄNDNING AV BOSTADSRÄTTEN	8
GRUNDER.....	8
SUNDHET, ORDNING OCH GOTT SKICK.....	8
TILLTRÄDESRÄTT	8
ANDRAHANDSUTHYRNING	8
INNEBOENDE	9
FÖRVERKANDE AV BOSTADSRÄTTEN.....	9
FÖRVERKANDEGRUNDER	9
HINDER FÖR FÖRVERKANDE.....	9
ERSÄTTNING VID UPPSÄGNING	9
TVÅNGSFÖRSÄLJNING.....	9
ÖVRIGT.....	10
UNDERHÅLL OCH FONDER.....	10
ORDNINGS- OCH TRIVSELREGLER	10
MEDDELANDEN	10
STADGEÄNDRING	10
UPPLÖSNING OCH LIKVIDATION.....	10
TOLKNING.....	10
BILAGA	10
VÄGLEDNING FÖR DET INRE UNDERHÅLLSANSVARET	10

Om föreningen

Namn, ändamål och säte

1 § Föreningens namn är Bostadsrättsföreningen Sjöstadsudden.

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 föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

2 § Styrelsen har sitt säte i Stockholms stad, Stockholms län.

Medlemskap och överlåtelse eller upplåtelse

3 § En ny innehavare får utöva bostadsrätten och flytta in i lägenheten endast om han eller hon beviljats medlemskap i föreningen. Förvärvaren ska ansöka om medlemskap i föreningen på sätt styrelsen bestämmer.

Till ansökan ska fogas överlåtelsehandling som ska vara underskriven av köpare och säljare i original och innehålla uppgift om den lägenhet som överlåtelsen avser samt det pris som ska betalas. Motsvarande gäller vid byte och gåva.

Om överlåtelsehandlingen inte uppfyller formkraven är överlåtelsen ogiltig. Vid upplåtelse erhålls medlemskap samtidigt med upplåtelsen.

Medlemskapsprövning

Styrelsens åliggande

4 § Styrelsen är skyldig att senast inom en månad från det att ansökan om medlemskap kom in till föreningen, pröva frågan om medlemskap. Föreningen kan komma att begära en kreditupplysning avseende sökanden. 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.

Fysisk person

5 § Fysisk person som förvärvat bostadsrätt till en bostadslägenhet ska beviljas medlemskap i föreningen om föreningen skäligen kan godta förvärvaren som bostadsrättshavare.

Medlemskap får inte vägras på grund av ras, hudfärg, nationalitet eller etniskt ursprung, religion, övertygelse eller sexuell läggning.

En överlåtelse är ogiltig om den som en bostadsrätt övergått till vägras medlemskap i föreningen. Särskilda regler gäller vid exekutiv försäljning eller vid tvångsförsäljning.

Juridisk person

6 § Juridisk person som förvärvat bostadsrätt till en bostadslägenhet får inte beviljas medlemskap i föreningen.

Bosättningskrav

7 § Om det kan antas att förvärvaren inte avser att permanent bosätta sig i bostadsrättslägenheten (mantalsskrivning) har föreningen rätt att vägra medlemskap.

Andelsägande

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

Insats, årsavgift, upplåtelseavgift och avgift vid andrahandsuthyrning

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

Avgift för andrahandsuthyrning får tas ut efter beslut av styrelsen. För arbete vid andrahandsuthyrning får av bostadsrättshavaren tas ut en avgift för andrahandsuthyrningen med ett belopp motsvarande högst 10 % av prisbasbeloppet enligt lagen om allmän försäkring vid tidpunkten då ansökan om tillstånd för andrahandsuthyrning av bostadsrätt beviljas.

Årsavgiftens beräkning och betalning

10 § Årsavgiften för en lägenhet beräknas så att den, i förhållande till lägenhetens andelstal, kommer att bära sin del av föreningens **utgifter** inklusive amorteringar och avsättning till fonder. Beslut om ändring av grunderna för beräkningen av andelstalen ska fattas av föreningsstämman. 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.

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

Årsavgiften ska betalas månadsvis och i förskott senast den sista vardagen före varje ny månads början.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift

11 § Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift är 2,5 % respektive 1 % av gällande prisbasbelopp.

Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren och pantsättningsavgift betalas av pantsättningsaren.

Övriga avgifter

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

Dröjsmål med betalning

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

Föreningsstämman

Ordinarie föreningsstämman

14 § Ordinarie föreningsstämman ska hållas senast sex månader efter räkenskapsårets utgång.

Extra föreningsstämma

15 § 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 av minst en tiondel av samtliga röstberättigade bostadsrättshavare. Vem som är röstberättigad framgår av 19 §.

Motioner

16 § Medlem som önskar få ett ärende behandlat vid föreningsstämma ska anmäla detta till styrelsen senast tre veckor före stämman. Anmälan ska göras genom en motion i vilken ska framgå vad som yrkas att stämman ska besluta samt skälen för yrkandet.

Dagordning

17 § På *ordinarie föreningsstämma* ska följande punkter avhandlas.

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

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

Beslut får inte fattas i andra ärenden än de som angivits i kallelsen till stämman.

Efter såväl ordinarie som extra stämmas punkt 18 må styrelsen om den finner så lämpligt orientera stämmodeltagarna om annat som rör föreningens verksamhet. Beslut i anledning av sådan orientering får inte fattas av stämman.

Kallelse

18 § Kallelse till föreningsstämma ska innehålla uppgift om vilka ärenden som ska behandlas på stämman.

Till kallelsen till ordinarie föreningsstämma ska resultat- och balansräkning samt revisionsberättelse bifogas samt, i förekommande fall, styrelsens skriftliga förklaring över de anmärkningar revisorerna har lämnat i revisionsberättelsen.

Senast två veckor före ordinarie stämma och extra stämma ska kallelsen sändas ut, dock tidigast sex veckor före stämman. Om stämman ska ta ställning till ett förslag om ändring av stadgarna, måste det fullständiga förslaget hållas tillgängligt hos föreningen från tidpunkten för kallelsen fram till stämman. Kallelsen ska sändas ut till samtliga

medlemmar genom utdelning i postfacken. Om en medlem har uppgett annan adress ska kallelsen istället skickas till den adressen. Kallelsen ska dessutom anslås på lämplig plats inom föreningens hus eller publiceras på föreningens hemsida.

Rösträtt

19 § 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 har fullgjort sina ekonomiska förpliktelser mot föreningen enligt dessa stadgar eller enligt författning.

Ombud och biträde

20 § Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Ombudet ska visa upp en skriftlig, dagtecknad fullmakt i original. Den gäller högst ett år från utfärdandet. Ombud får inte företräda mer än 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 den vara som är

1. annan medlem,
2. medlemmens make/maka, registrerade partner eller sambo,
3. förälder,
4. syskon,
5. barn,
6. annan närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen i föreningens hus, samt
7. av domstol förordnad god man eller förvaltare.

Föreningsstämma 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 stämman.

Röstning

21 § Föreningsstämman beslutar som huvudregel med acklamation. Begärs votering ska den verkställas och som beslut gälla den mening som får mer än hälften av de avgivna rösterna. Vid lika röstetal ska den mening gälla som stämmans ordförande biträder. En blankröst är inte en avgiven röst.

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

Stämмоordföranden eller föreningsstämman 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 bestämmelserna i bostadsrättslagen.

Jäv

22 § 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.

Över- och underskott

23 § Det över- eller underskott som kan uppstå i föreningens verksamhetsresultat (saldo) ska balanseras i ny räkning. Om föreningsstämman beslutar att uppkommen vinst ska delas ut ska vinsten fördelas mellan medlemmarna i förhållande till lägenheternas årsavgifter för det senaste räkenskapsåret.

Valberedning

24 § Vid ordinarie föreningsstämma ska valberedning bestående av lägst två och högst fyra ledamöter utses för tiden fram till och med nästa ordinarie föreningsstämma. Valberedningen ska lämna förslag till samtliga personval samt till arvode för styrelse och revisorer.

Stämmans protokoll

25 § Vid föreningsstämma ska protokoll föras av den som stämmans ordförande därtill 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, samt
3. om omröstning skett resultatet av denna ska anges i protokollet

Protokollet ska senast inom tre veckor efter dag för stämman hållas tillgängligt för medlemmarna. Protokollet ska förvaras på ett betryggande sätt av styrelsen.

Styrelse, räkenskapsår och revision

Kompetens, beslutsförhet och röstning

26 § Styrelsen företräder föreningen och beslutar i alla föreningens angelägenheter som inte föreningsstämman beslutar. Styrelsen är beslutför när antalet närvarande ledamöter vid sammanträdet överstiger hälften av samtliga ledamöter. Styrelsens arbete ska utöver vad som regleras i dessa stadgar regleras närmare i en arbetsordning som ska beslutas av styrelsen.

Som styrelsens beslut gäller den mening för vilken mer än hälften av de närvarande röstat. Vid lika röstetal gäller den mening som ordföranden biträder. För giltigt beslut krävs enhällighet när för beslutsförhet minsta antalet ledamöter är närvarande.

Suppleanter tjänstgör i den ordning som ordförande bestämmer om inte annat bestämts av föreningsstämma eller framgår av arbetsordning (beslutad av styrelsen). Suppleanter deltar inte i styrelsens röstningar.

Sammansättning

27 § Styrelsen ska bestå av minst tre och högst sju ledamöter med högst två suppleanter.

Styrelsen väljs av föreningsstämman för tiden fram till och med nästa ordinarie föreningsstämma.

Till ledamot eller suppleant kan förutom medlem även väljas myndig person som tillhör medlemmens familjehushåll och som är mantalsskriven i föreningens hus. Även annan lämplig person kan väljas.

Konstituering

28 § Styrelsen ska inom sig utse ordförande och andra funktionärer om inte föreningsstämman beslutat annorlunda. Ett konstituerande styrelsemöte ska hållas inom högst en vecka från den dag föreningsstämman hölls vid vilken styrelsen valdes.

Åligganden

29 § Styrelsen ska verka för att föreningen präglas av ordning och reda med en god kontroll på föreningens ekonomi. Föreningens egendom ska underhållas väl. Nöjda medlemmar som trivs i föreningen är det främsta tecknet på ett gott styrelsearbete.

Det åligger därvid styrelsen särskilt att

1. svara för föreningens organisation och förvaltning och att bevaka dess rätt,
2. avge redovisning för förvaltning av föreningens angelägenheter genom att avlämna en årsredovisning som ska innehålla en berättelse om verksamheten under året (förvaltningsberättelse), en redogörelse för föreningens intäkter och kostnader under året (resultaträkning) samt en redogörelse för föreningens ekonomiska ställning vid räkenskapsårets utgång (balansräkning),
3. senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma till revisorerna avlämna årsredovisningen,
4. senast i kallelsen till ordinarie föreningsstämma bifoga de dokument som stadgas i 18 §, samt
5. föra medlems- och lägenhetsförteckning.

Protokoll

30 § Vid styrelsens sammanträden ska protokoll föras som justeras av ordföranden och den ytterligare ledamot som styrelsen utser. Protokollen ska förvaras på betryggande sätt och föras i datum- eller nummerföljd. Styrelsens protokoll ska hållas tillgängliga endast för ledamöter, suppleanter och revisorer. Sammanfattningar (referat) av vad som i huvudsak avhandlats av styrelsen får bekantgöras på föreningens hemsida.

Beslut i vissa frågor

31 § Beslut som innebär en väsentlig förändring av föreningens hus eller mark ska alltid fattas av föreningsstämman. Om en ny-, till- eller ombyggnad innebär att medlems bostadsrätt förändras ska samtycke från berörd medlem inhämtas. Om denne inte ger sitt samtycke till ändringen blir beslutet ändå giltigt om minst två tredjedelar av de röstande på en föreningsstämma har beslutat så och det dessutom har godkänts av hyresnämnden.

Firmateckning och attestinstruktion

32 § Föreningens firma tecknas – förutom av styrelsen – av två ledamöter i förening. Styrelsens ordförande eller den han bemyndigar beslutar vid behov vilka som i ett enskilt ärende eller i en grupp av ärenden ska teckna firman.

Av styrelsens arbetsordning ska närmare framgå hur och till vilka beloppsgränser attester får ske.

Räkenskapsår

33 § Föreningens räkenskapsår är lika med kalenderår.

Revisorer

34 § Föreningsstämma ska välja minst en och högst två godkända revisorer (externa revisorer). Revisorer väljs för tiden från ordinarie föreningsstämma fram till och med nästa ordinarie föreningsstämma.

Revisionsberättelse

35 § Revisorerna ska avge revisionsberättelse till styrelsen senast tre veckor före ordinarie föreningsstämma. Om revisorerna har gjort särskilda anmärkningar i sin revisionsbe-

rättelse ska styrelsen lämna en skriftlig förklaring över anmärkningarna till den ordinarie föreningsstämman.

Bostadsrättshavarens skyldigheter och rättigheter

Bostadsrättshavarens ansvar

36 § Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla det inre av lägenheten i gott skick. Detta gäller även mark, förråd och andra lägenhetskomplement som kan ingå i upplåtelsen. Vägledning för det inre underhållsansvaret framgår av bilaga. /

Ytterligare installationer

37 § Bostadsrättshavaren svarar för, utöver vad som anges i bilagan, även för övriga installationer i lägenheten som installerats av bostadsrättshavaren eller tidigare innehavare av bostadsrätten.

Brand- och vattenledningsskador

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

Komplement

39 § Om lägenheten är utrustad med balkong, altan eller uteplats svarar bostadsrättshavaren endast för renhållning och snöskottning. Om lägenheten är utrustad med takterrass ska bostadsrättshavaren även se till att avrinning för dagvatten inte hindras.

Felanmälan

40 § Bostadsrättshavaren är skyldig att till föreningen anmäla fel och brister i sådan lägenhetsutrustning som föreningen svarar för i enlighet med bostadsrättslagen och dessa stadgar. För felanmälan finns anvisningar på föreningens hemsida www.sjostadsudden.se.

Gemensam upprustning

41 § Föreningsstämman 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.

Vanvård

42 § 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 uppmaning om rättelse, rätt att avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

Tillbyggnad

43 § Anordningar såsom markiser, balkonginglasning, belysningsarmaturer, solskydd, parabolantennor, etc. får monteras på husets utsida 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 anordningar.

Förändring i lägenhet

44 § Bostadsrättshavaren får företa förändringar i lägenheten. Följande åtgärder får dock inte företas utan styrelsens tillstånd.

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

Styrelsen får endast vägra tillstånd till förändringen 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.

Tillgång till utdrag ur lägenhetsförteckning

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

Användning av bostadsrätten

Grunder

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

Sundhet, ordning och gott skick

47 § Bostadsrättshavaren är skyldig iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utom huset samt rätta sig efter föreningens ordnings- och trivselregler. Det gäller även för den som hör till hushållet, gästar bostadsrättshavaren eller som utför arbete för bostadsrättshavarens räkning.

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

Ohyra får inte föras in i lägenheten.

Tillträdesrätt

48 § Företrädare för föreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för eller har rätt att utföra.

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

Andrahandsuthyrning

49 § En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt skriftliga samtycke. Bostadsrättshavaren ska skriftligen hos styrelsen ansöka om samtycke till upplåtelsen. Styrelsen får inte samtycka till en upplåtelse i andra hand som förmedlas via förmedlingstjänster som Airbnb eller liknande.

I ansökan ska skälet till upplåtelsen anges, vilken tid den ska pågå samt till vem lägenheten ska upplåtas. Tillstånd ska lämnas, som regel ett år i taget, om bostadsrättsha-

varen har skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Styrelsens beslut kan ändras genom en ansökan till hyresnämnden.

Om föreningens rätt att ta ut en avgift för andrahandsuthyrningen föreskrivs i 9 §.

Inneboende

50 § Bostadsrättshavare får inte låta utomstående personer vistas i lägenheten permanent om det kan medföra men för föreningen eller annan medlem.

Förverkande av bostadsrätten

Förverkandegrunder

51 § Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt kan förverkas och föreningen således bli berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning i följande fall.

1. bostadsrättshavaren dröjer med att betala avgiften till föreningen,
2. lägenheten upplåts utan samtycke i andra hand,
3. bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för förening eller annan medlem,
4. lägenheten används för annat ändamål än vad den är avsedd för och avvikelserna är av väsentlig betydelse för föreningen eller någon medlem,
5. bostadsrättshavaren eller den, som lägenheten upplåtits till i andra hand, är genom vårdslöshet 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,
6. bostadsrättshavaren iakttar inte sundhet, ordning och gott skick eller rättar sig inte efter de särskilda ordningsregler som föreningen meddelar,
7. bostadsrättshavaren lämnar inte tillträde till lägenheten och kan inte visa giltig ursäkt för detta,
8. bostadsrättshavaren fullgör inte annan skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs, samt
9. lägenheten används helt eller till väsentlig del för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken till en inte oväsentlig del ingår i brottsligt förfarande eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

Hinder för förverkande

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

Ersättning vid uppsägning

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

Tvångsförsäljning

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

Övrigt

Underhåll och fonder

55 § Styrelsen ska upprätta en underhållsplan för genomförande av underhållet av föreningens fastighet och årligen upprätta en budget för att kunna fatta beslut om årsavgiftens storlek och säkerställa tillräckliga medel för att trygga underhållet av föreningens fastighet.

Styrelsen ska varje år med stöd av fackmän besiktiga föreningens egendom och vid behov datera upp underhållsplanen.

Inom föreningen ska bildas en fond för yttre underhåll. Avsättning till fonden för yttre underhåll ska årligen ske antingen med ett belopp motsvarande minst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde eller med ett belopp i enlighet med antagen underhållsplan enligt första och andra stycket.

Ordnings- och trivselregler

56 § Styrelsen ska besluta ordnings- och trivselregler för föreningen. Där så är lämpligt inhämtas föreningsmedlemmarnas mening före beslut.

Meddelanden

57 § Meddelanden delges genom anslag i trappuppgångarna eller på föreningens hemsida www.sjostadsudden.se eller genom e-post eller utdelning.

Stadgeändring

58 § Föreningens stadgar kan ändras på föreningsstämma om samtliga röstberättigade är ense om det. Beslutet är även giltigt om det fattats av två på varandra följande föreningsstämmor och minst hälften av de röstande på första stämman gått med på beslutet respektive minst två tredjedelar på den andra stämman. Bostadsrättslagen kan i vissa situationer föreskriva högre majoritetskrav.

Upplösning och likvidation

59 § Om föreningen upplöses ska behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas insatser.

Tolkning

60 § För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och andra författningar.

Bilaga

Vägledning för det inre underhållsansvaret

Bilaga Vägledning för det inre underhållsansvaret

För det som **inte** anges nedan svarar föreningen.

Bostadsrättshavaren svarar för underhåll och reparationer, inklusive målning, av bland annat

1. ytbeläggning på rummets alla väggar, golv och tak jämte underliggande ytbehandling, som krävs för att anbringa ytbeläggningen på ett fackmannamässigt sätt,
2. icke bärande innerväggar,
3. glas och bågar i lägenhetens ytter- och innerfönster med tillhörande beslag, handtag, låsanordning, vädringsfilter och tätningslister samt all målning förutom utvändigt målning och glaslister,
4. till ytterdörr hörande beslag, gångjärn, glas, handtag, ringklocka, brevinkast och lås inklusive nycklar
5. målning av ytterdörrens insida; motsvarade gäller för balkong- eller altandörr,
6. innerdörrar och säkerhetsgrindar,
7. lister, foder och stuckaturer,
8. överliggare av trä på balkongräcke,
9. el-radiatorer; i fråga om vattenfyllda radiatorer svarar bostadsrättshavaren endast för målning,
10. elektrisk golvvärme, som bostadsrättshavaren försett lägenheten med,
11. eldstäder, dock inte tillhörande rökgångar,
12. varmvattenberedare,
13. ledningar för vatten och avlopp till de delar dessa är åtkomliga inne i lägenheten och betjänar endast bostadsrättshavarens lägenhet,
14. undercentral (säkringsskåp) och därifrån utgående el- och informationsledningar (telefon, kabel-tv, data med mera) i lägenheten, kanalisationer, brytare, eluttag och fasta armaturer,
15. ventiler och luftinsläpp, dock endast målning, samt
16. brandvarnare.

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

1. till vägg eller golv hörande fuktisolerande skikt, inklusive kakel,
2. inredning och belysningsarmaturer,
3. vitvaror och sanitetsporcelain,
4. toalettstolar intill dessas anslutning till stamledning,
5. golvbrunn med tillhörande klämring till den del det är åtkomligt från lägenheten,
6. rensning av golvbrunn och vattenlås,
7. tvättmaskin, inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning,
8. kranar och avstängningsventiler,
9. ventilationsfläkt, samt
10. elektrisk handdukstork.

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

1. vitvaror,
2. köksfläkt,
3. rensning av vattenlås,
4. diskmaskin, inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning,
5. kranar och avstängningsventiler, samt
6. gasledning (endast målning).

I till lägenheten hörande (tilldelat) förrådsutrymme svarar bostadsrättshavaren för att galler och grindar är i fullgott skick samt att utrymmet är låst, oaktat det utnyttjas eller inte.