

Bilaga till ändringsanmälan 2019 01 29

Extra stämma 20181212, reviderade stadgar, antagna av stämman enligt protokoll §7.

Ordinarie stämma 20180611, reviderade stadgar, antagna av stämman enligt protokoll §17.

STADGAR FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

KNOPPEN 3, STOCKHOLM

Org nr 71 64 20 – 4997

OM FÖRENINGEN

1§ FIRMA, ÄNDAMÅL OCH SÄTE

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Knoppen 3.

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening.

Föreningen har till ändamål 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.

En bostadsrättsförening ska vara registrerad.

Styrelsen har sitt säte i Stockholms län, Stockholms kommun.

2§ MEDLEMSKAP OCH ÖVERLÅTELSE AV BOSTADSRÄTT

När en bostadsrätt överlåtits eller övergått till ny innehavare får denne utöva bostadsrätten och flytta in i lägenheten endast om innehavaren har antagits till medlem i föreningen. Förvärvaren skall ansöka skriftligen om medlemskap i föreningen på sätt styrelsen bestämmer. Till medlemsansökan ska fogas styrkt kopia på överlåtelsehandlingen, som ska vara underskriven av köpare och säljare och innehålla uppgift om den lägenhet som överlåtelsen avser och pris. Motsvarande gäller vid byte och gåva motsv. Om överlåtelsehandlingen inte uppfyller formkraven är överlåtelsen ogiltig. Styrelsen är skyldig att inom en månad från det att ansökan om medlemskap kom in till föreningen, pröva frågan om medlemskap. Som underlag för prövningen har föreningen rätt att ta en kreditupplysning avseende sökanden. En medlem som upphör att vara bostadsrättsinnehavare ska anses ha utträtt ur föreningen, om inte styrelsen medger att han eller hon får stå kvar som medlem.

3§ MEDLEMSSKAPSPRÖVNING – JURIDISK PERSON

Juridisk person får vägras medlemskap.

Kommun och landsting får inte vägras medlemskap.

4§ MEDLEMSSKAPSPRÖVNING - FYSISK PERSON

En person som övertar bostadsrätt i föreningens hus ska ha medlemskap i föreningen.

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, ras, hudfärg, nationalitet eller etniskt ursprung, religion, övertygelse eller sexuell läggning.

En överlåtelse är ogiltig om den som en bostadsrätt överlåtits eller övergått till inte antas till medlem i föreningen.

5§ BOSÄTTNINGSKRAV

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

6§ ANDELSÄGANDE

Den som har förvärvat en andel i bostadsrätt får vägras medlemskap i föreningen om inte bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar, 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 insats ska dock alltid beslutas av föreningsstämman.

8§ ÅRSAVGIFTENS BERÄKNING

Föreningens löpande kostnader finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen.

Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal. Beslut om ändring av andelstal skall 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.

Årsavgiften skall beräknas så att det i förhållande till lägenhetens andelstal kommer att bära sin del av föreningens kostnader samt amorteringar och avsättning till fonder

För lägenheter som efter upplåtelsen utrustas med balkong, uteplats på mark får årsavgiften vara förhöjd med högst 2 % av vid varje tillfälle gällande prisbasbelopp, motsvarande gäller för fransk balkong dock med ett påslag på högst 1% och takaltan 3,5 %.

Beloppet utgör medel för underhållsbehov uppkomna på balkong, altan, franskt fönster, uteplats och kan placeras i föreningens balkongfond.

Årsavgift beräknad enligt ovan skall för lägenhet som har takfönster installerade efter ombyggnaden 1995 utgå med högre belopp utgörande 0,75 % av vid varje tillfälle gällande prisbasbelopp och fönster. Beloppet utgör medel för underhållsbehov uppkomna på grund av installation av takfönster efter upplåtelsen.

I årsavgiften ingående konsumtionsavgifter, ersättning för värme- och varmvatten, elektrisk ström, renhållning eller konsumtionsvatten kan beräknas efter förbrukning eller ytenhet.

Om en kostnad avser uppvärmning eller nedkylning av lägenheten, varmvatten eller el och förbrukning mäts individuellt ska denna del av årsavgiften baseras på förbrukning.

Avgifter för kabel-TV, bredband motsvarande kan beräknas per lägenhet om avgiften ingår i årsavgiften.

§9 ÖVERLÅTELSE- OCH PANTSÄTTNINGSAVGIFT, UPPLÅTELSEAVGIFT OCH AVGIFT VID ANDRAHANDSUTHYRNING, ÖVRIGA AVGIFTER

Överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och upplåtelseavgift får tas ut efter beslut av styrelsen.

Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5 % och pantsättningsavgiften till högst 1 % av gällande prisbasbelopp vid tidpunkten för ansökan om medlemskap respektive tidpunkten för underrättelse om pantsättning.

Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren eller säljaren beroende på vad som överenskommes i avtal och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren och avgift för andrahandsuthyrning av bostadsrättsinnehavaren

Avgiften för andrahandsupplåtelse får tas ut efter beslut av styrelsen och får uppgå till högst 10 % årligen av gällande prisbasbelopp. Upplåts lägenhet i andra hand under en del av ett år, beräknas den högst tillåtna avgiften efter det antal månader som lägenheten upplåts. Upplåtelse under del av kalendermånad räknas som hel månad.

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

§10 DRÖJSMÅL MED BETALNING

Årsavgiften ska betalas på det sätt styrelsen beslutar.

Betalning får dock alltid ske genom plusgiro eller bankgiro om sådant finns. Om inte årsavgiften eller annan förpliktelse betalas i rätt tid får föreningen ta ut dröjsmålsränta enligt räntelagen på de obetalade beloppet från förfallodagen till full betalning sker samt påminnelseavgift enligt gällande lagstiftning om ersättning för inkassokostnader mm.

FÖRENINGSSTÄMMA

11§ FÖRENINGSSTÄMMA

Ordinarie föreningsstämma skall hållas årligen före juni månads utgång.

12§ MOTIONER

Medlem som önskar få ett ärende behandlat vid föreningsstämma ska anmäla det 1 februari eller inom den senare tidpunkt styrelsen kan komma att besluta.

13§ EXTRA FÖRENINGSSTÄMMA

Extra föreningsstämma skall hållas när styrelsen eller revisor finner skäl till det eller när minst 1/10 av samtliga röstberättigade skriftligen begär det hos styrelsen med angivande av ärende som önskas behandlat på stämman.

14§ DAGORDNING

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma:

1. Öppnande
2. Godkännande av dagordningen
3. Val av stämмоordförande
4. Val av protokollförare
5. Val av två justeringsmän tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisorns berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Beslut om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisorer och revisorssuppleanter
16. Val av valberedning
17. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende/motion
18. Avslutande

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

15§ KALLELSE

Kallelse till föreningsstämma skall innehålla uppgift om vilka ärenden som skall behandlas på stämman. Beslut får inte fattas i andra ärenden än de som angivits i kallelsen.

Kallelse till föreningsstämma skall skickas tidigast sex veckor före föreningsstämman och senast fyra veckor före föreningsstämman.

Kallelse till extra föreningsstämma skall skickas ut tidigast sex veckor före stämman och senast två veckor före extra stämman.

Skall på extra föreningsstämman behandlas frågor angående stadgeändring, likvidation eller fusion gäller samma tider som för ordinarie föreningsstämma.

Bestämmelserna om information med elektroniska hjälpmedel i 1 kap. 8§ lagen (1987:667) om ekonomiska föreningar gäller när en bostadsrättsförening skickar kallelser och annan information i enlighet med den lagen.

Kallelsen ska utfärdas genom utdelning eller genom e-post till de medlemmar som uppgivit en e-postadress. Om medlem uppgivit en annan postadress ska kallelsen istället skickas dit. I vissa i lag särskilt angivna fall ställs högre krav på kallelse via e-post.

Utöver vad som ovan angivits ska kallelsen dessutom anslås på lämplig plats inom föreningens hus eller publiceras på föreningens webbsida.

Kallelsen skall utfärdas personligt till samtliga medlemmar genom utdelning och/eller via elektroniska hjälpmedel och genom att den anslås på lämplig plats inom föreningens hus och publiceras på föreningens hemsida.

16§ 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 bostadsrätter har också endast en röst. Rösträtt har endast den medlem som fullgjort sina åtaganden 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, 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. Bitrådets uppgift är att vara medlemmen behjälplig. Biträde har yttranderätt.

Ombud och biträde får endast vara: annan medlem, make/maka, registrerad partner, sambo, föräldrar, syskon, myndigt barn eller annan närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen i föreningens hus, god man.

Som närstående till medlemmen enligt föregående stycke anses även den som är släkting i rätt upp- eller nedstigande led till medlemmen eller är besvägrad med honom eller henne i rätt upp- eller nedstigande led eller så att den ene är gift med den andres syskon.

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

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

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

Avhålls föreningsstämma före det att föreningen förvärvat och tillträtt fastighet kan även närstående som inte sammanbor med medlemmen vara ombud. Ombudet får vid sådan föreningsstämma företräda ett obegränsat antal medlemmar.

18§ RÖSTNING

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller vid lika röstetal den mening som ordföranden biträder. 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. 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 erfordras särskild majoritet enligt bestämmelser i Bostadsrättslagen.

19§ JÄV

En person 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 avser 1 eller 2 beträffande annan, om medlemmen i fråga har ett väsentligt intresse som kan strida mot föreningens intresse.

20§ RESULTATDISPOSITION, ÖVER- OCH UNDERSKOTT

Det över- eller underskott som kan uppstå i föreningens verksamhet ska balanseras i ny räkning. Om föreningsstämman beslutar att uppkommen vinst ska delas ut skall vinsten fördelas mellan medlemmarna i förhållande till lägenheternas andelstal.

21§ VALBEREDNING

Vid ordinarie föreningsstämma utses valberedning för tiden intill dess nästa ordinarie föreningsstämma hållits. Valberedningens uppgift är att lämna förslag till samtliga personval.

22§ STÄMMANS PROTOKOLL

Vid föreningsstämma ska protokoll föras av utsedd protokollförare. I fråga om protokollets innehåll gäller:

1. att röstlängden ska tas in i eller biläggas originalprotokollet
2. att stämmans beslut ska föras in i protokollet
3. att om omröstning skett ska resultatet av denna anges i protokollet

Protokollet från föreningsstämman ska hållas tillgängligt för medlemmarna *senast tre veckor efter stämman*. Protokollet ska förvaras på betryggande sätt och arkiveras i 10 år om inte stämman beslutar annat.

STYRELSE OCH REVISION**23§ STYRELSENS SAMMANSÄTTNING**

Styrelsen ska bestå av minst tre och högst sju styrelseledamöter med högst tre suppleanter.

Till styrelseledamot och suppleant kan förutom medlem även väljas person som tillhör medlemmens familjehushåll och som är bosatt i föreningens hus såsom make, registrerad partner eller sambo till medlem samt närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen.

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

Styrelsen väljs på föreningsstämma där tre ordinarie ledamöter väljs för två år, resterande ordinarie ledamöter väljs på ett år. Suppleanter väljs för ett år.

24§ KONSTITUERING

Styrelsen utser inom sig de funktioner som ska finnas i styrelsen såsom ordförande, vice ordförande, kassör, sekreterare, ledamot och suppleant.

25§ STYRELSENS PROTOKOLL

Vid styrelsens sammanträden ska protokoll föras som justeras av ordföranden och den ytterligare ledamot styrelsen utser. Protokollen ska förvaras på betryggande sätt och föras i nummerföljd.

Styrelsens protokoll är endast tillgängliga för ledamöter, suppleanter och revisorer. Protokollen ska arkiveras i 10 år om inte stämman beslutar annat.

26§ BESLUTSFÖRHET OCH RÖSTNING

Styrelsen är beslutsför när antalet närvarande ledamöter vid sammanträdet 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 ordförande 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 föreningsstämma eller framgår av arbetsordning (beslutad av styrelsen).

27§ BESLUT I VISSA FRÅGOR

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

Beslut som innebär väsentlig förändring av föreningens hus eller mark ska alltid fattas av föreningsstämma. Om ett beslut avseende om- eller tillbyggnad innebär att medlems lägenhet förändras ska medlemmens samtycke inhämtas. Om bostadsrättshavaren/medlemmen 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.

28§ FIRMATECKNING

Föreningens firma tecknas – förutom av styrelsen - av två styrelseledamöter i förening.

29§ STYRELSENS ÅLIGGANDE

Det åligger 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 godkänd och signerad förvaltningsberättelse, resultat- och balansräkning lagras i 10 år om inte stämman beslutar annat. Originalkontrakt/avtal som styrelsen tecknat med entreprenörer ska lagras i 10 år om inte stämman beslutar annat.
- att senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma till revisorerna avlämna årsredovisning
- att senast två veckor före ordinarie föreningsstämma hålla redovisningshandlingarna tillgängliga.
- att föra medlems- och lägenhetsförteckning: föreningen har rätt att behandla i förteckningarna ingående personuppgifter på sätt som avses enligt gällande lagstiftning för personuppgifter. Medlemsförteckning ska lagras i minst 7 år och utformas enligt Bostadsrättslagen 9 kap 9 § och 9 § a och b.
- om föreningsstämman ska ta ställning till ett förslag om ändring av stadgarna, ska det fullständiga förslaget hållas tillgängligt hos föreningen från tidpunkten för kallelsen fram till föreningsstämman.
- att årligen upprätta en budget för att kunna fatta beslut om årsavgiftens storlek
- att upprätta en årlig underhållsplan, som gör det möjligt dels att planera ekonomin i föreningen dels göra avskrivningar med utgångspunkt från underhållsplanen om styrelsen så beslutar
- att vid beslut om medlemskap i bostadsrättsföreningen särskilt vid beslutstillfället beakta gällande regler och lagar, som gäller för att bibehålla föreningen som äkta bostadsrättsförening. Beslutet får inte riskera att föreningen kan bli en oäkta förening.

Styrelsen ska protokollföra vid varje beslut om medlemskap, hur stor yta som disponeras av juridisk person i förhållande till den totala lägenhetsytan inkl lokalytan samt hur stor procentuell del av intäkterna som kan hänföras till juridisk person.

I verksamhetsberättelsen ska årligen redovisas motsvarande uppgifter.

30 UTDRAG UR LÄGENHETSFÖRTECKNINGEN

Bostadsrättshavaren har rätt att på begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen avseende sin bostadsrättslägenhet.

§31 RÄKENSKAPSÅR

Föreningens räkenskapsår omfattar kalenderår.

§32 REVISORER

Föreningsstämman ska välja minst en och högst två revisorer med högst två suppleanter.

Revisorer och revisorssuppleanter väljs för tiden från ordinarie föreningsstämman fram till nästa ordinarie föreningsstämman.

Revisor, extern behöver inte vara medlem i föreningen. Internrevisor ska vara medlem i föreningen.

§33 REVISIONSBERÄTTELSE

Revisionsberättelserna ska lämnas till styrelsen senast tre veckor innan stämman.

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

34§ BOSTADSRÄTTSHAVARENS ANSVAR

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla det inre av lägenheten i gott skick. Detta gäller också mark, förråd eller annan lägenhetskomplemet, som ingår i upplåtelsen.

Bostadsrättshavaren svarar sålunda för underhåll, egna installationer, reparationer och utbyte av bland annat:

- ledningar och övriga installationer för avlopp, värme, gas, el och vatten – till de delar dessa befinner sig inne i lägenheten och inte betjänar fler än en lägenhet/bostadsrättshavarens lägenhet
- undercentral (säkringsskåp) och därifrån utgående el- samt informationsledningar (telefon, kabel-tv, data med mera) i lägenheten kanalisationer, brytare, eluttag och fasta armaturer, ventiler och luftinsläpp
- ytterdörr, altan- och balkongdörr, inklusive tillhörande beslag, gångjärn, glas, handtag, ringklocka, brevinkast och lås inklusive nycklar; bostadsrättshavaren svarar även för all målning förutom målning av ytterdörrens utsida; motsvarande gäller för balkong- eller altandörr
- icke bärande innerväggar
- ytbeklädnad på rummets alla väggar, tak och golv, fuktisolerande skikt jämte underliggande ytbehandling, som krävs för att anbringa ytbeläggningen på ett fackmannamässigt sätt
- lister, foder och stuckaturer
- innerdörrar, säkerhetsgrindar
- elradiatorer, radiatorer; ifråga om vattenfyllda radiatorer svarar bostadsrättshavaren endast för målning
- elektrisk golvvärme, som bostadsrättshavaren försett lägenheten med
- eldstäder med tillhörande rökgångar om inte annat beslutas av stämman
- varmvattenberedare
- ventilationsanordningar, ventiler till ventilationskanaler
- brandvarnare
- glas- och bågar i lägenhetens ytter- och innerfönster samt takfönster med tillhörande handtag, låsanordning, vädringsfilter och tätninglistor, gångjärn samt målning förutom utvändigt målning, kittning, beslag.

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

- inredning och utrustning
- till vägg eller golv hörande fuktisolerande skikt
- inredning, belysningsarmaturer

- vitvaror, sanitetsporlin
- golvbrunn inklusive klämring
- rensning av golvbrunn och andra avlopp i WC och badrum
- tvättmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- ventilationsfläkt
- elektrisk handdukstork

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

- vitvaror
- köksfläkt, ventilationsdon (vid byte får endast fläkt som uppfyller ventilations- anläggningens krav användas)
- disk- och tvättmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- kranar, packningar och avstängningsventiler
- rensning av avlopp/vattenlås

§35 YTTERLIGARE INSTALLATIONER

Bostadsrättshavaren svarar även för alla installationer i lägenheten, som installerats 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 KOMPLEMENT balkong, altan, takterass

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

§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.

§39 GEMENSAM UPPRUSTNING

Föreningsstämman kan i samband med gemensam underhållsåtgärd i fastigheten besluta om reparation och byte av inredning och utrustning avseende 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 att det finns risk för omfattande skador på annans egendom har föreningen, efter rättelseanmaning, rätt att avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

§41 TILLBYGGNAD, ÖVRIGA ANORDNINGAR

Anordningar såsom luftvärmepumpar, markiser, balkonginglasning, belysningsarmaturer, solskydd, parabolantennar 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 sina anordningar på egen bekostnad.

§ 42 OMBYGGNAD, FÄRÄNDRING I LÄGENHET

Bostadsrättshavaren får företa förändringar i lägenheten. Följande åtgärder får dock inte företas utan styrelsens godkännande:

1. ingrepp i bärande konstruktion

2. ändring av befintlig ledning för avlopp, ventilation, värme eller vatten
3. annan väsentlig förändring av lägenheten

Styrelsen får endast vägra tillstånd om åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen eller annan medlem. Bostadsrättshavaren svarar för att erforderliga myndighetstillstånd erhålls. Förändringar ska alltid utföras på ett fackmannamässigt sätt. Åtgärder som kräver bygglov eller byggnämnan utgör alltid en väsentlig förändring.

ANVÄNDNING AV BOSTADSRÄTTEN

§43 ANVÄNDNING AV BOSTADSRÄTTEN

Bostadsrättshavaren får inte använda lägenheten för annat ändamål än det avsedda, d v s som bostad. Bostadsrättshavaren är skyldig att ha bostadsrättstillägg i sin hemförsäkring, när detta ej är tillgodosett i bostadsrättsföreningens fastighetsförsäkring. För att underlätta kommunikationen vid tillbud (tex brand, inbrott eller vattenläckor) och allmän information är bostadsrättshavaren skyldig att hålla styrelsen uppdaterad om aktuell elektronisk postadress och mobilnummer i de fall bostadsrättshavaren har sådana.

§44 SUNDHET, ORDNING OCH GOTT SKICK

Bostadsrättshavaren är skyldig iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom och utom huset samt rätta sig efter föreningens ordningsregler. Detta gäller även för den som hör till hushållet, gäster, bostadsrättshavaren eller som utför arbete för bostadsrättshavarens räkning. Disponeras eller hör till lägenheten mark, förråd eller annat lägenhetskomplement ska bostadsrättshavaren iaktta sundhet, ordning och gott skick även i fråga om sådant utrymme. Ohyra får inte föras in i fastigheten.

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

§46 ANDRAHANDSUTHYRNING

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

Bostadsrättshavaren ska skriftligen hos styrelsen ansöka om samtycke till upplåtelsen. I ansökan ska skälet till upplåtelsens anges, vilken tid den ska pågå samt till vem lägenheten ska upplåtas. Tillstånd ska lämnas om bostadsrättshavaren har skäl till upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Styrelsens beslut kan överprövas av hyresnämnden.

Andrahandsuthyrning av bostadsrättslägenhet **kan** dock nekas av styrelsen om ansökan om andrahandsuthyrning inlämnas till styrelsen tidigare än sex månader efter tillträdesdatum. Detta för att förhindra spekulationsköp.

Bostadsrättshavaren får enbart upplåta sin lägenhet i andra hand till fysisk person dvs ej till juridisk person.

Avgift för andrahandsuthyrning regleras i § 9.

§47 INNEBOENDE

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

FÖRVERKANDE

§48 FÖRVERKANDEGRUNDER

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt kan i enlighet med bostadsrättslagens bestämmelser förverkas och föreningen således bli berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning i bland annat följande fall:

- bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse
- lägenheten utan samtycke upplåts i andra hand
- bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för förening eller annan medlem
- lägenheten används för annat ändamål än vad den är avsedd för och avvikelsen är av väsentlig betydelse för föreningen eller någon medlem
- bostadsrättshavaren eller den, som lägenheten upplåtits till i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten eller om bostadsrättshavaren, genom att inte utan oskäligt dröjsmål underrättar styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten, bidrar till att ohyran sprids i fastigheten
- bostadsrättshavaren inte iakttar sundhet, ordning och gott skick inom fastigheten eller rättar sig efter de särskilda ordningsregler som föreningen meddelar
- bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten och han 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 utgör eller i vilken till en inte oväsentlig del ingår 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 ringa betydelse. I enlighet med bostadsrättslagens regler ska föreningen normalt uppmana bostadsrättshavaren att vidta rättelse innan föreningen har rätt att 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 Ersättning för skada.

§51 TVÅNGSFÖRSÄLJNING

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning kan bostadsrätten komma att tvångsförsäljas av kronofogden enligt reglerna i bostadsrättslagen så snart som möjligt, om inte föreningen, bostadsrättshavaren och de kända borgenärens vars rätt berörs av försäljningen kommer överens om något annat. Försäljningen får dock anstå till dess att sådana brister som bostadsrättshavaren svarar för blivit åtgärdade.

ÖVRIGT

§52 MEDDELANDE

Meddelande till medlemmarna delges genom anslag i föreningens fastighet, webbplats, genom e-post eller utdelning.

§53 FRAMTIDA UNDERHÅLL OCH UNDERHÅLLSPLAN

Inom föreningen skall bildas fond för yttre underhåll. Till fonden skall årligen avsättas belopp motsvarande minst 0,3% av fastighetens taxeringsvärde eller ett belopp motsvarande minst 70% av gällande basbelopp.

Om föreningen har upprättat underhållsplan kan avsättning till fonden göras enligt planen.

§54 UPPLÖSNING, LIKVIDATION M M

Om föreningen upplöses skall behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas insatser.

§55 TOLKNING

För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och annan lagstiftning. Styrelsen ska utfärda ordningsregler för förtydligande av dessa stadgar.

§56 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 får mer än hälften av de angivna rösterna eller, vid lika röstetal, den mening som ordföranden biträder. På den andra stämman krävs att minst två tredjedelar av de röstande går med på beslutet. Bostadsrättslagen kan för vissa beslut föreskriva högre majoritetskrav.

§57 FONDER

Inom föreningen skall bildas

- Fond för yttre underhåll (se § 53)
- Dispositionsfond
- Balkongfond (se §8)

Till föreningens balkongfond görs avsättningar (se § 8) för underhåll (se § 34) av balkonger, franska fönster, altandörrar, takaltan samt takfönster.

Stockholm den 12 maj 2018

Ulla Flacke

Lena Björk

Åke Hedbom

Lau Rasmussen

Sofia Bälter Eronell

Claes Vikström