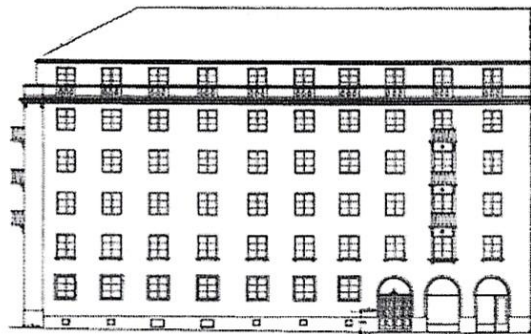
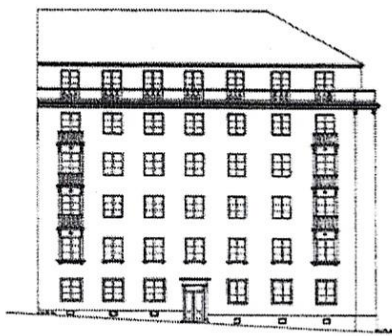


# STADGAR

för Bostadsrättsföreningen Gjuteriet 1 Stockholm



# STADGAR

## för Bostadsrättsföreningen Gjuteriet 1 Stockholm

### Firma och ändamål

#### § 1

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Gjuteriet 1 Stockholm.

#### § 2

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

### Särskilda bestämmelser

#### § 3

Styrelsen skall ha sitt säte i Stockholm.

#### § 4

Ordinarie föreningsstämma hålls en gång om året före maj månads utgång. Jfr 17 §.

### Räkenskapsår

#### § 5

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1/1 - 31/12.

### Medlemskap

#### § 6

Fråga om att anta en medlem avgörs av styrelsen om annat inte följer av 2 kap 10 § bostadsrättslagen.

#### § 7

Medlem får inte uteslutas eller utträda ur föreningen, så länge han innehar bostadsrätt.

Anmälan om utträde ur föreningen skall göras skriftligt och handlingen skall vara försedd med medlemmens bevitnade namnunderskrift.

### Avgifter

#### § 8

För bostadsrätten utgående insats och årsavgift fastställs av styrelsen. Ändring av insats skall dock alltid beslutas av föreningsstämma.

För bostadsrätt skall erläggas årsavgift till bestridande av föreningens kostnader för den löpande verksamheten, samt för de i § 9 angivna avsättningarna. Årsavgifter fördelas efter bostadsrätternas andelstal och erläggs på tider som styrelsen bestämmer.

Årsavgift för lägenhet som är försedd med balkong uppförd år 2010 eller senare och terrass uppförd år 2004 eller senare skall utgå med ett belopp beräknat enligt föregående stycke höjt med ett s.k. balkongtillägg om 1,5 procent respektive tillägg för terrass om 2,5 procent av vid varje tillfälle gällande prisbasbelopp enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring.

Styrelsen kan besluta om ersättning för värme, varmvatten, renhållning eller konsumtionsvatten skall erläggas efter förbrukning eller yta.

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan tas ut efter beslut av styrelsen.

Överlåtelseavgift får maximalt uppgå till 2.5 % av basbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring.

Pantsättningsavgift får maximalt uppgå till 1 % av basbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring.

Avgift för andrahandsuthyrning kan tas ut efter beslut av styrelsen. För arbete vid andrahandsuthyrning får av bostadsrättshavaren uttas avgift för andrahandsuthyrning med belopp motsvarande högst 10 % av prisbasbeloppet per år enligt 7 kap. 14 § 5 st och 9 kap. 5 § 5 p bostadsrättslagen. Upplåts en lägenhet under en del av ett år får avgiften tas ut efter det antal kalendermånader som upplåtelsen omfattar. Avgifterna ska betalas på det sätt som styrelsen bestämmer. Om inte avgifterna betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker samt påminnelseavgift enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader etc.

### **Avsättningar och användning av årsvinst**

#### **§ 9**

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall göras årligen, senast från och med det verksamhetsår som infaller närmast efter det slutfinansieringen av föreningens fastighet har genomförts, med ett belopp motsvarande minst 0.3 % av byggnadskostnaden för föreningens hus.

Den vinst som kan uppstå på föreningens verksamhet, skall balanseras i ny räkning.

### **Styrelse och revisorer**

#### **§ 10**

Styrelsen består av minst tre och högst fem ledamöter samt av minst en och högst fyra suppleanter, vilka samtidigt väljs av föreningen på ordinarie stämma för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits.

#### **§ 11**

Styrelsen konstituerar sig själv.

Styrelsen är beslutsför när de vid sammanträdet närvarandes antal överstiger hälften av hela antalet ledamöter. För giltighet i fattade beslut fordras, då för beslutsförhet minsta antalet ledamöter är närvarande, enighet om beslutet.

#### **§ 12**

Föreningens firma tecknas av två styrelseledamöter i förening eller av en styrelseledamot i förening med en annan person som styrelsen därtill utsett.

#### **§ 13**

Styrelsen får förvalta egendomen genom en av styrelsen utsedd vicevärd, vilken själv inte behöver vara medlem i föreningen, eller genom fristående förvaltningsorganisation.

Vicevärden skall inte vara ordförande i styrelsen.

#### **§ 14**

Utan föreningsstämmas bemyndigande får styrelsen eller firmatecknare, inte avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt. Styrelsen får dock inteckna och belåna sådan egendom eller tomträtt.

#### **§ 15**

Styrelsen åligger:

att avge redovisning för förvaltningen av föreningens angelägenheter genom att avlämna årsredovisning som skall innehålla berättelse om verksamheten under året (förvaltningsberättelse) samt redogörelse för föreningens intäkter och kostnader under året (resultaträkning), och för ställning vid räkenskapsårets utgång (balansräkning),

att upprätta budget och fastställa årsavgifter för det kommande räkenskapsåret,

att minst en gång årligen, innan årsredovisningen avges, besiktiga föreningens fastighet samt inventera övriga tillgångar och i förvaltningsberättelsen redovisa vid besiktningen och inventeringen gjorda iakttagelser av särskild betydelse,

att minst sex veckor före den föreningsstämma, på vilken årsredovisningen och revisorernas berättelse skall framläggas, till revisorerna lämna årsredovisningen för det förflutna räkenskapsåret samt

att senast två veckor innan ordinarie föreningsstämma tillstålla medlemmarna kopia av årsredovisningen och revisionsberättelsen.

#### § 16

En revisor och suppleant väljs av ordinarie föreningsstämma för tiden intill dess ordinarie stämma hållits.

Revisorn åligger

att verkställa revision av föreningens räkenskaper och förvaltning samt

att senast tre veckor före ordinarie föreningsstämma framlägga revisionsberättelse.

#### Föreningsstämma

#### § 17

Ordinarie föreningsstämma hålls enligt vad som framgår av 4 §.

Extra föreningsstämma hålls då styrelsen finner skäl till det och skall av styrelsen även utlysas då detta för uppgivet ändamål hos styrelsen skriftligen begärs av en revisor eller minst en tiondel av samtliga röstberättigade medlemmar.

Kallelse till föreningsstämma och andra meddelanden till föreningens medlemmar skall ske genom anslag på lämpliga platser inom föreningens fastighet. Medlem, som inte bor inom fastigheten skall skriftligen kallas under uppgiven eller eljest för styrelsen känd adress.

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

#### § 18

Medlem som önskar få ett ärende behandlat vid stämma skall skriftligen framställa sin begäran hos styrelsen i så god tid att ärendet kan tas upp i kallelsen till stämman.

#### § 19

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma följande ärenden:

- a) Upprättande av förteckning av närvarande medlemmar.
- b) Val av ordförande vid stämman.
- c) Val av justeringsman.
- d) Fråga om kallelse till stämman behörigen skett.
- e) Föredragning av styrelsens årsredovisning.
- f) Föredragning av revisoremas berättelse.
- g) Fastställande resultat- och balansräkningen.
- h) Fråga om ansvarsfrihet för styrelsen.
- i) Fråga om användande av uppkommen vinst eller täckande av förlust.
- j) Fråga om arvoden.
- k) Val av styrelseledamöter och suppleanter.
- l) Val av revisor och suppleant.
- m) Övriga ärenden, vilka angivits i kallelsen.

På extra stämma skall förekomma endast de ärenden, för vilka stämman utlysts och vilka angivits i kallelsen till densamma.

#### § 20

Vid stämma fört protokoll skall senast inom tre veckor vara hos styrelsen tillgängligt för medlemmarna.

## § 21

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om fler medlemmar har en bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst. Röstberättigad är endast medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Bostadsrättshavare får utöva sin rösträtt genom befullmäktigat ombud som antingen skall vara medlem i föreningen, äkta make sambo eller annan som varaktigt sammanbor med medlemmen. Ombud skall förete skriftlig, dagtecknad fullmakt.

Ingen får på grund av fullmakt rösta för mer än en annan röstberättigad.

Omröstning på föreningsstämma sker öppet om inte närvarande röstberättigad påkallar sluten omröstning.

Vid lika röstetal avgörs val genom lottning, medan i andra frågor den mening gäller som biträds av ordföranden.

De fall - bland annat fråga om ändring av dess stadgar - där särskild röstövervikt erfordras för giltighet av beslut behandlas i 9 kap 16,19 och 23 §§ i bostadsrättslagen

### Upplåtelse och övergång av bostadsrätt

## § 22

Bostadsrätt upplåtes skriftligen och får endast upplåtas åt medlem i föreningen. Upplåtelsehandlingen skall ange parternas namn, den lägenhet upplåtelsen avser, ändamålet med upplåtelsen samt de belopp som skall betalas som insats och årsavgift. Om upplåtelseavgift skall uttas, skall även den anges.

## § 23

Har bostadsrätt övergått till ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten endast om han är eller antas till medlem i föreningen.

En juridisk person som är medlem i föreningen får inte utan samtycke av föreningens styrelse genom överlåtelse förvärva bostadsrätt till en bostadslägenhet.

Utan hinder av första stycket får dödsbo efter avliden bostadsinnehavare utöva bostadsrätten. Efter tre år från dödsfallet, får föreningen dock anmana dödsboet att inom sex månader visa att bostadsrätten ingått i bodelning eller arvskifte med anledning av bostadsrättsinnehavarens 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 dödsboetsräkning.

## § 24

Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras inträde i föreningen om de villkor som föreskrivs i stadgarna är uppfyllda och föreningen skäligen bör godta honom som bostadsrättshavare.

En juridisk person som har förvärvat en bostadsrätt till bostadslägenhet får vägras inträde i föreningen även om de i första stycket angivna förutsättningarna för medlemskap är uppfyllda.

Om en bostadsrätt har övergått till bostadsrättshavarens make får maken vägras inträde i föreningen endast då maken inte uppfyller av föreningen uppställt särskilt stadgevillkor för medlemskap och det skäligen kan fodras att maken uppfyller sådant villkor. Detsamma gäller också när en bostadsrätt till en bostadslägenhet övergått till någon annan närstående person som varaktigt sammanbodde med bostadsrättsinnehavaren.

Ifråga om förvärv av andel i bostadsrätt äger första och tredje styckena tillämpning endast om bostadsrätten efter förvärv innehas av makar eller, om bostadsrätten avser bostadslägenhet, av sådana sambor på vilka lagen om (1987:232) om sambors gemensamma hem eller lagen (1987:813) om homosexuella sambor skall tillämpas.

## § 25

Om en bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv och förvärvaren inte antagits till medlem, får föreningen anmana innehavaren att inom sex månader ifrån anmaningen visa att någon som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Iakttas inte tid som angetts i anmaningen, får bostadsrätten säljas på offentlig auktion för förvärvarens räkning.

## § 26

Ett avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp skall upprättas skriftligen och skrivas under av säljaren och köparen. I avtalet skall den lägenhet som överlåtelsen avser samt köpeskillingen anges. Motsvarande skall gälla vid byte eller gåva. Bestyrkt avskrift av överlåtelseavtalet skall tillställas styrelsen.

### Avsägelse av bostadsrätt

## § 27

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

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

### Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

## § 28

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick. Detta gäller även mark och uteplats, förråd, garage eller annat lägenhetskomplement som ingår i upplåtelsen. Bostadsrättshavaren är också skyldig att följa de anvisningar styrelsen meddelar rörande den allmänna utformningen av marken.

#### *Bostadsrättshavaren*

1. Bostadsrättshavaren svarar sålunda bland annat för lägenhetens
  - a ytskikt på rummets väggar, golv och tak jämte stuckaturer och underliggande behandling som krävs för att anbringa ytskiktet på ett fackmässigt sätt. Bostadsrättshavaren ansvarar också för fuktisolerande skikt,
  - b icke bärande innerväggar,
  - c ytter- och innerdörrar, säkerhetsgrind samt fönster med tillbehör enligt följande: glas, spröjs, båge och persienn, även tillhörande lister, foder, karm, tätningslister, handtag, lås med nyckel, beslag, gångjärn, ringanordning, mm samt ytbehandling. Vid byte av ytterdörr skall gällande normer för brand- och ljuddämpning följas samt enhetlighet bibehållas,
  - d inredning och utrustning såsom köks- och badrumsinredning, vitvaror såsom, kyl, frys, spis och tvättmaskin, torktumlare och dylikt samt sanitetsporlin jämte badkar, duschkabin och dylikt,
  - e ledningar och övriga installationer för vatten, avlopp, värme, gas, ventilation och el [*informationsöverföring*] till de delar dessa befinner sig inne i lägenheten och inte tjänar fler än en lägenhet,
  - g anslutnings- och fördelningskopplingar på vattenledning samt tillhörande avstängningsventiler och armatur för vatten exempelvis kranar, blandare, duschanordning, inklusive packningar, golvbrunnar inklusive tätskiktets anslutning till dessa, samt ventilationsdon,
  - h rensning av golvbrunnar, vattenlås och ledningar, till de delar ledningarna befinner sig inne i lägenheten och inte tjänar fler än en lägenhet,
  - i målning av radiatorer och värmeledning,
  - j elektrisk golvvärme och handdukstork, som bostadsrättshavaren har försett lägenheten med,
  - k säkringsskåp och därifrån utgående elledningar i lägenheten, brytare, eluttag och fasta armaturer,
  - l eldstäder,
  - m köksfläkt jämte kåpa och ventilationsdon, dock gäller att om fläkten ingår i husets ventilationssystem svarar bostadsrättshavaren endast för armatur och strömbrytare samt rengöring och byte av filter,
  - n brandvarnare,
  - o egna installationer såvida inget annat framgår av dessa stadgar,

2. Är lägenheten försedd med balkong, altan, terrass, mark eller uteplats med egen ingång, åligger det bostadsrättshavaren att svara för renhållning och snöskottning samt att avrinning av dagvatten inte hindras. Hör till lägenheten förråd, garage eller annat lägenhetskomplement skall bostadsrättshavaren iakttaga sundhet, ordning och skick i fråga om dessa utrymmen.
3. Bostadsrättshavaren bör snarast till föreningen anmäla fel och brister på sådant som föreningen ansvarar.
4. Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick enligt denna paragraf i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller det finns risk för omfattande skador på annans egendom och inte efter uppmaning avhjälper brisen i lägenhetens skick så snart som möjligt, får föreningen avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.
5. För reparationer på grund av brand- eller vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast om skadan uppkommit genom
  - a hans eller hennes egen vårdslöshet eller försummelse, eller
  - b vårdslöshet eller försummelse av
    - a) någon som hör till hans eller hennes hushåll eller som besöker honom eller henne som gäst,
    - b) någon annan som han eller hon har inrymt i lägenheten, eller
    - c) någon som för hans eller hennes räkning utför arbete i lägenheten.
6. För reparation på grund av brandskada som uppkommit genom vårdslöshet eller försummelse av någon annan än bostadsrättshavaren själv är dock denne ansvarig endast om han eller hon brustit i omsorg eller tillsyn.

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

#### *Föreningen*

7. Föreningen svarar för fastigheten och allt som medlemmen inte svarar för, såsom
  - a reparationer av röckanal, ledningar för avlopp, värme, gas, el och vatten, om föreningen har försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänar fler än en lägenhet
  - b radiatorer och ventilationskanaler
  - c i fråga om ledning för el svarar föreningen fram till lägenhetens säkringsskåp
  - d ytbehandling av ytterdörrars ytersida och för utifrån synliga delar av fönster och fönsterdörr samt i förekommande fall kittning
  - e handdukstork, om föreningen har försett lägenheten med denna och handdukstorken utgör en del av lägenhetens värmeförsörjning
8. Föreningen får åta sig att utföra sådan underhållsåtgärd som enligt vad ovan sagts bostadsrättshavaren skall svara för. Beslut om detta och som berör bostadsrättshavarens lägenhet skall fattas på föreningsstämma och kan avse åtgärder som företas i samband med omfattande underhållsarbete eller ombyggnad av föreningens hus.

#### § 29

Bostadsrättshavaren får inte göra någon väsentlig förändring i lägenheten utan tillstånd av styrelsen.

#### § 30

Bostadsrättshavaren är skyldig att när han använder lägenheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten. Han skall rätta sig efter de särskilda regler som föreningen i överensstämmelse med ortens sed meddelar. Bostadsrättshavaren skall svara hålla noggrann tillsyn över detta också iakttagas av dem han svarar för enligt 28 § tredje stycket.

Gods som enligt vad bostadsrättshavaren vet är eller med skäl kan misstänkas vara behäftad med ohyra får inte föras in i lägenheten.

### § 31

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

### § 32

En bostadsrättshavare får upplåta hela sin lägenhet i andra hand om styrelsen ger sitt samtycke eller hyresnämnden lämnar tillstånd till upplåtelsen.

Bostadsrättshavare, som under viss tid inte har tillfälle att använda sin bostadslägenhet, får upplåta lägenheten i andra hand, om hyresnämnden lämnar tillstånd till upplåtelsen.

Sådant tillstånd skall lämnas, om bostadsrättshavaren har beaktansvärda skäl för upplåtelsen och föreningen inte har befogad anledning att vägra samtycke. Tillstånd kan begränsas till en viss tid och förenas med villkor.

### § 33

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

### § 34

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

### § 35

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

1. om bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats eller upplåtelseavgift utöver två veckor från det att föreningen efter förfallodagen anmanat honom fullgöra sin betalningsskyldighet eller om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift utöver två vardagar efter förfallodagen,

2. om bostadsrättshavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,

3. om lägenheten används i strid med 33 eller 34 §§,

4. om bostadsrättshavaren eller den som lägenheten upplåtits till i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten, eller att om bostadsrättshavaren genom att inte utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten bidrar till att ohyra sprids i fastigheten,

5. om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren eller den som lägenheten upplåtits till i andra hand åsidosätter något av vad som enligt 30 § skall iaktas vid lägenhetens begagnande eller brister i den tillsyn som enligt samma paragraf åligger en bostadsrättsinnehavare,

6. om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt 31 § och han inte kan visa en giltig ursäkt, för detta.

7. om bostadsrättshavaren inte fullgör annan honom åvilande skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgöres,

8. om lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller i vilken till inte oväsentlig del ingår brottsligt förfarande, eller för sexuella förbindelser mot ersättning.

Nyttjanderätten är inte förverkad, om det som ligger bostadsrättsinnehavaren till last är av ringa betydelse.

Uppsägning på grund av förhållande som avses i första stycket 2, 3 eller 5-7 får ske endast om bostadsrättshavaren låter bli att efter tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål.

Ifråga om bostadslägenhet får uppsägning på grund av förhållande som avses i första stycket punkt 2 inte heller ske om bostadsrättshavaren efter tillsägelse utan dröjsmål ansöker om tillstånd till upplåtelsen och får ansökan beviljad.

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

**Övriga bestämmelser****§ 36**

Vid föreningens upplösning skall förfaras enligt 9 kap 29 § bostadsrättslagen. Behållna tillgångar skall fördelas mellan bostadsrättshavarna efter lägenheternas andelstal.

**§ 37**

Utöver dessa stadgar gäller för föreningens verksamhet vad som stadgas i bostadsrättslagen och andra tillämpliga lagar.

Ovanstående stadgar har antagits vid föreningsstämman 1997-05-22. Vid stämman 2010-05-06 antogs en förändring av § 28 enligt ovanstående skrivning. Vid stämman 2013-05-15 antogs en förändring i § 8 enligt ovanstående skrivning. Vid stämman 2018-05-15 samt extra föreningsstämma 2018-06-11 antogs förändringar av § 15, § 16 och § 17 enligt ovanstående skrivning. Vid stämman 2021-05-19 samt extra föreningsstämma 2021-08-25 antogs förändringar av § 8 med nytt stycke angående avgift för andrahandsuthyrning.

Intyggar undertecknande styrelseledamöter 2021-09-27



Andreas Klang



Jakob Zigmund



Mikael Palosaari



Thomas Ekedäter



Margareta af Sandeberg



Magnus Behrns



Christian Göritz