Registrerades av Bolagsverket
2024-08-23 12:44
R366097/24

STADGAR FÖR

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN HARHOLMEN 3

FÖRENINGENS FIRMA

1 § Firma, ändamål och säte

MEDLEMSKAP

2 § Medlemskap och överlåtelse
3 § Medlemskapsprövning – fysisk person
4 § Medlemskapsprövning – juridisk person
5 § Bosättningskrav
6 § Andelsägande

AVGIFTER

7 § Avgifter till föreningen
8 § Insats och upplåtelseavgift
9 § Årsavgiftens beräkning
10 § Överlåtelse- och pantsättningsavgift
11 § Avgift för andrahandsupplåtelse
12 § Övriga avgifter
13 § Dröjsmål med betalning

FÖRENINGSSTÄMMA

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

STYRELSEN

26 § Styrelsens sammansättning
27 § Konstituering
28 § Styrelsens protokoll
29 § Beslutförhet och röstning
30 § Beslut i vissa frågor
31 § Firmateckning
32 § Styrelsens åligganden
33 § Medlemsförteckning
34 § Lägenhetsförteckning

REVISORER

35 § Räkenskapsår
36 § Revisorernas sammansättning
37 § Avgivande av revisionsberättelse

ANSVAR

38 § Bostadsrättshavarens ansvar
39 § Bostadsrättsförsäkring
40 § Brand- och vattenledningsskador
41 § Komplement
42 § Felanmälan
43 § Gemensam upprustning
44 § Föreningens rätt att avhjälpa brist

ANVÄNDNING AV LÄGENHETEN

45 § Tillbyggnad
46 § Förändring i lägenhet
47 § Användning av lägenheten
48 § Sundhet, ordning och gott skick
49 § Tillträdesrätt
50 § Andrahandsupplåtelse
51 § Inneboende

FÖRVERKANDE

52 § Förverkandegrunder
53 § Ersättning vid uppsägning
54 § Tvångsförsäljning

ÖVRIGT

55 § Meddelanden
56 § Framtida underhåll
57 § Upplösning, likvidation m.m.
58 § Tolkning
59 § Stadgeändring

FÖRENINGENS FIRMA

1 § Firma, ändamål och säte

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Harholmen 3

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.

Styrelsen har sitt säte i Stockholms kommun.

MEDLEMSKAP

2 § Medlemskap och överlåtelse

Medlemskap erhålls i samband med upplåtelse. En ny innehavare får utöva bostadsrätten och flytta in i lägenheten endast om han eller hon antagits till medlem i föreningen. Förvärvaren ska skriftligen ansöka om medlemskap i föreningen på sätt styrelsen bestämmer. Till medlemsansökan ska fogas styrkt kopia av överlåtelsehandling som ska vara underskriven av köpare och säljare och innehålla uppgift om den lägenhet som överlåtelsen avser samt pris. Motsvarande gäller vid byte och gåva. Om överlåtelsehandlingen inte uppfyller formkraven är överlåtelsen ogiltig.

Styrelsen är skyldig att senast inom en månad från det att ansökan om medlemskap ankom 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.

3 § Medlemskapsprövning – fysisk person

Medlemskap kan beviljas fysisk person som övertar bostadsrätt i föreningens hus. Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras medlemskap i föreningen om föreningen skäligen bör godta förvärvaren som bostadsrättshavare.

Medlemskap får inte vägras på grund av kön, könsöverskridande identitet eller uttryck, hudfärg, nationalitet, etnisk tillhörighet, religion eller annan trosuppfattning, funktionsnedsättning, sexuell läggning eller ålder.

En överlåtelse är ogiltig, om den som en bostadsrätt övergått till vägras medlemskap i föreningen. Särskilda regler gäller vid exekutiv försäljning, tvångsförsäljning, övergång av bostadsrätten till dödsbo samt liknande förvärv.

4 § Medlemskapsprövning – juridisk person

Juridisk person som förvärvat bostadsrätt till en bostadslägenhet får vägras inträde i föreningen även om ovan angivna förutsättningar för medlemskap är uppfyllda. En juridisk person som är medlem i föreningen får inte utan samtycke av styrelsen genom överlåtelse förvärva ytterligare bostadsrätt. Kommun och landsting får ej vägras medlemskap.

5 § Bosättningskrav

Om det kan antas att förvärvaren för egen del inte permanent ska 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.

AVGIFTER

7 § Avgifter till föreningen

Varje medlem ska betala en avgift till föreningen i form av en insats när bostadsrätten upplåts till honom eller henne. Föreningen har dessutom rätt att ta ut en årsavgift för den löpande verksamheten samt upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse.

8 § Insats och upplåtelseavgift

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

9 § Årsavgiftens beräkning

Årsavgiften fastställs av styrelsen. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal. Om bostadsrättsföreningen efter beslut av Skatteverket blir skattskyldig till mervärdesskatt för upplåtelsen ska bostadsrättshavaren utöver årsavgiften erlägga vid varje tillfälle gällande mervärdesskatt. Tillägget för mervärdesskatt är i övrigt likställd med årsavgift.

Beslut om ändring av grund för andelstalsberäkning 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 som utrustats med balkong får årsavgiften vara förhöjd med högst 2 % av vid varje tillfälle gällande prisbasbelopp, motsvarande gäller för lägenhet med fransk balkong, altan på mark eller uteplats dock med ett påslag på högst
1 %.

För lägenheter som utrustats med fungerande eldstäder får årsavgiften vara förhöjd med högst 2 % av vid varje tillfälle gällande prisbasbelopp.

Styrelsen kan besluta att i årsavgiften ingående ersättning för taxebundna kostnader såsom värme, varmvatten, renhållning, konsumtionsvatten eller elektrisk ström ska erläggas efter förbrukning eller area. Ersättning för informationsöverföring får tas ut med lika belopp per lägenhet.

10 § Överlåtelse- och pantsättningsavgift

Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5 % och pantsättningsavgiften till högst 1 % av det prisbasbelopp som gäller för tidpunkten för ansökan om medlemskap respektive tidpunkten för underrättelse om pantsättning.

Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

11 § Avgift för andrahandsupplåtelse

Avgift för andrahandsupplåtelse får tas ut efter beslut av styrelsen.
Avgiften för andrahandsupplåtelse får för en lägenhet årligen motsvara högst 10 % av gällande prisbasbelopp. Om en lägenhet upplåts under en del av ett år, beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten.

12 § Övriga avgifter

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

13 § Dröjsmål med betalning

Årsavgiften ska betalas på det sätt styrelsen beslutar. Betalning får dock alltid ske genom postanvisning, plusgiro eller bankgiro. Årsavgift ska erläggas senast sista vardagen före varje kalendermånads början om inte styrelsen beslutar om annat. 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 gällande lagstiftning om ersättning för inkassokostnader.

FÖRENINGSSTÄMMA

14 § Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma ska hållas årligen senast före juni månads utgång.

15 § Motioner

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

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 minst 1/10 av samtliga röstberättigade enligt 19 §.

17 § Dagordning

På ordinarie föreningsstämma ska förekomma:
1. Stämmans öppnande
2. Godkännande av dagordningen
3. Val av stämmoordförande
4. Anmälan av stämmoordförandens val av protokollförare
5. Val av en justerare tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit utlyst i behörig ordning
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, valberedning 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 anmält ärende
18. Stämmans avslutande

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

18 § Kallelse

Kallelse till föreningsstämma ska innehålla uppgift om tid och plats samt vilka ärenden som ska behandlas på stämman. Beslut får inte fattas i andra ärenden än de som angivits i kallelsen.

Kallelse ska utfärdas tidigast sex veckor och senast två veckor före ordinarie och extra föreningsstämma. Kallelsetiden är även densamma om föreningsstämman ska behandla fråga gällande ändring av stadgarna, likvidation, fusion eller förenklad avveckling.

Kallelsen ska utfärdas till samtliga medlemmar genom utdelning. Om medlem skriftligen uppgivit annan adress ska kallelsen i stället skickas till medlemmen på den angivna adressen. Kallelse får skickas med e-post efter inhämtat samtycke från mottagaren. Kallelsen ska dessutom anslås på lämplig plats inom föreningens hus eller publiceras på hemsida.

Kallelse får skickas med e-post efter inhämtat samtycke från mottagaren även om
1. en ordinarie föreningsstämma ska hållas på en annan tid än som har bestämts i stadgarna,
2. stämman ska behandla en fråga om en ändring av stadgarna som innebär
   - att medlems skyldighet att betala insatser eller avgifter till föreningen ökas,
   - att medlems rätt till föreningens vinst inskränks,
   - att medlems rätt till föreningens tillgångar vid dess upplösning inskränks,
   - att medlems rätt att få ut ett belopp enligt 13 kap. Lag (2018:672) om ekonomiska föreningar inskränks och denna ändring ska gälla även för dem som var medlemmar i föreningen när frågan avgjordes, eller
   - att medlems rätt att gå ur föreningen försämras och denna ändring ska gälla även för dem som var medlemmar i föreningen när frågan avgjordes, eller
3. stämman ska ta ställning till om föreningen ska gå upp i en annan juridisk person genom fusion, gå i likvidation eller upplösas genom förenklad avveckling

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 har fullgjort sina ekonomiska förpliktelser mot föreningen enligt dessa stadgar eller enligt lag.

20 § Ombud och biträde

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Ombudet ska visa upp en skriftlig daterad och undertecknad fullmakt. Fullmakten ska uppvisas i original och gäller högst ett år från utfärdandet. Ombud får inte företräda mer än en röst. På föreningsstämma får medlem medföra högst ett biträde. Biträdets uppgift är att vara medlemmen behjälplig.
Ombud och biträde får endast vara:

- annan medlem
- medlemmens make/maka, registrerad partner eller sambo
- förälder
- syskon
- barn
- annan närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen i föreningens hus
- god man, förmyndare eller särskild företrädare för barn

Är medlem en juridisk person får denne företrädas av legal ställföreträdare.

21 § Närvarorätt

Föreningsstämman får utöver vad som anges för ombud och biträde besluta att den som inte är medlem ska ha rätt att närvara vid föreningsstämman. Ett sådant beslut är giltigt om det biträds av mer än hälften av de avgivna rösterna.

22 § 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. Omröstningen vid föreningsstämma sker öppet. Stämmoordförande eller föreningsstämma kan besluta att sluten omröstning ska genomföras. Vid personval ska dock sluten omröstning alltid genomföras på begäran av röstberättigad.

För vissa beslut krävs särskild majoritet enligt bestämmelser i bostadsrättslagen.

23 § 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.

Bestämmelsen tillämpas också på ombud för medlem.

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 lämna förslag till styrelsearvode.

25 § Stämmans protokoll

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

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

Justerat protokoll ska senast inom tre veckor hållas tillgängligt för medlemmarna. Protokollet ska förvaras på betryggande sätt.

STYRELSEN

26 § Styrelsens sammansättning

Styrelsen består av minst tre och högst sju ledamöter med högst tre suppleanter. Styrelsen väljs av föreningsstämman för tiden fram till och med nästa ordinarie föreningsstämma. Styrelseledamöter och suppleanter väljs på ordinarie stämma för högst två (två) år. Ledamot kan omväljas.

Till ledamot eller suppleant kan förutom medlem även väljas person som tillhör medlemmens familjehushåll som enligt lag kan väljas till styrelseledamot och som är bosatt i föreningens hus. Stämma kan dock välja högst en (1) ledamot som inte uppfyller kraven i föregående mening.

27 § Konstituering

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

28 § Styrelsens protokoll

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 nummerföljd. Styrelsens protokoll är tillgängliga endast för ledamöter, suppleanter och revisorer. En styrelseledamot har rätt att få sin avvikande mening antecknad till protokollet.

29 § Beslutförhet och röstning

Styrelsen är beslutför 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 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).

30 § Firmateckning

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

31 § 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 föreningsstämma till revisorerna avlämna årsredovisningen.
- att senast två veckor före ordinarie föreningsstämma hålla årsredovisningen och revisionsberättelsen tillgänglig för medlemmar
- att föra medlems- och lägenhetsförteckning; föreningen har rätt att behandla i förteckningarna ingående personuppgifter i enlighet med lagstadgade regler.
- att skapa regler och riktlinjer för behandling av personuppgifter som görs av föreningen i egenskap av personuppgiftsansvarig samt personuppgiftsbiträde.

Styrelse eller firmatecknare får inte utan föreningsstämman bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt och inte heller riva eller bygga om sådan egendom. Styrelsen eller firmatecknare får besluta om inteckning eller annan inskrivning i föreningens fasta egendom eller tomträtt. Styrelsen har även rätt att besluta, att upplåtelseavgift vilken tidigare redovisats som bundet eget kapital, omvandlas till fritt eget kapital.

32 § Personuppgiftsansvar

Föreningen är personuppgiftsansvarig.

33 § Medlemsförteckning

Styrelsen ska föra förteckning över bostadsrättsföreningens medlemmar. För det fall att nya eller ändrade uppgifter tillkommer, ska dessa registreras utan dröjsmål.

Medlemsförteckningen ska innehålla:
- Medlems namn och postadress
- Tidpunkten för medlemmens inträde
- Den bostadsrätt som medlemmen har

Medlemsförteckningen ska hållas tillgänglig för var och en som vill ta del av den.

34 § Lägenhetsförteckning

Styrelsen ska föra en lägenhetsförteckning. Underrättas föreningen om att en lägenhet har pantsatts eller ändras någon uppgift i förteckningen, ska detta genast antecknas.

Lägenhetsföreteckningen ska innehålla:
- Lägenhetens beteckning, belägenhet, rumsantal och övriga utrymmen
- Dagen för Bolagsverkets registrering av den ekonomiska plan som ligger till grund för upplåtelsen
- Bostadsrättshavarens namn
- Insatsen för bostadsrätten

Vid överlåtelse av bostadsrätt ska kopia på överlåtelseavtalet bifogas förteckningen.

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

REVISORER

35 § Räkenskapsår

Föreningens räkenskapsår är kalenderår.

36 § Revisorernas sammansättning

Föreningsstämma ska välja minst en och högst tre 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.

37 § Avgivande av revisionsberättelse

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

ANSVAR

38 § Bostadsrättshavarens ansvar

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick. Det innebär att bostadsrättshavaren ansvarar för att såväl underhålla som reparera lägenheten. Detta gäller även mark, uteplats, förråd, garage eller andra lägenhetskomplement som kan ingå i upplåtelsen. Har föreningens styrelse lämnat tillstånd att utföra väsentliga förändringar på den upplåtna marken svarar bostadsrättshavaren för att även hålla dess förändringar i gott skick. Bostadsrättsinnehavaren är skyldig att följa de anvisningar som meddelats.

Bostadsrättshavaren är exempelvis, men inte uteslutande, skyldig att följa de anvisningar som föreningen lämnar beträffande installationer, såsom avlopp, värme, gas, elektricitet, vatten, ventilation, eldstad, rökkanal och brandskydd i lägenheten samt tillse att dessa installationer utförs fackmannamässigt.

För vissa åtgärder i lägenheten krävs styrelsens tillstånd.

Bostadsrättshavaren ansvarar alltid för skicket och funktion avseende installationer och/eller ändringar i installationer denne eller tidigare bostadsrättsinnehavare tillfört.

Bostadsrättshavarens ansvar för följande utrustning/funktioner/installationer i lägenheten omfattar **även** bland annat följande:

- ytbeläggning på rummens alla väggar, golv och tak jämte underliggande ytbehandling, som krävs för att anbringa ytbeläggningen fackmannamässigt
- icke bärande innerväggar
- glas och bågar i lägenhetens ytter- och innerfönster med tillhörande beslag, handtag, låsanordning, vädringsfilter och tätningslister samt all målning förutom utvändig målning och kittning
- till ytterdörr hörande beslag, gångjärn, glas, handtag, ringklocka, brevinkast och lås inklusive nycklar; bostadsrättshavare svarar även för all målning med undantag för målning av ytterdörrens utsida; motsvarande gäller för balkong- eller altandörr; bostadsrättshavaren ansvarar inte för utbyte av ytterdörr,
- innerdörrar och säkerhetsgrindar inklusive karmar
- lister, foder och stuckaturer

- elradiatorer; i fråga om vattenfyllda radiatorer svarar bostadsrättshavaren endast för målning
- elektrisk golvvärme, som föreningen ej försett lägenheten med
- eldstad, braskamin och kakelugn inklusive rökgångar inuti dessa
- varmvattenberedare
- ledningar för vatten och avlopp till de delar dessa är åtkomliga inne i lägenheten och betjänar endast bostadsrättshavarens lägenhet
- undercentral (säkringsskåp) och därifrån utgående el- och informationsledningar (telefon, kabel-tv, data med mera) i lägenheten, kanalisationer, brytare, eluttag och fasta armaturer
- målning av ventiler och luftinsläpp
- brandvarnare
- Om lägenheten är utrustad med Luftvärmepump denna och till denna kopplade anordningar.

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

- till vägg eller golv hörande fuktisolerande skikt
- inredning och belysningsarmaturer
- vitvaror och sanitetsporslin
- golvbrunn med tillhörande klämring till den del det är åtkomligt från lägenheten
- rensning av golvbrunn och vattenlås
- tvättmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- kranar, blandare och avstängningsventiler
- ventilationsfläkt
- elektrisk handdukstork

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

- vitvaror
- köksfläkt
- rensning av vattenlås
- diskmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- kranar och avstängningsventiler; i fråga om gasledningar svarar bostadsrättshavaren endast för målning.

Föreningen svarar i övrigt för att huset och föreningens fasta egendom är väl underhållet och hålls i gott skick.

39 § Försäkring

Bostadsrättsinnehavaren ansvarar för att det vid var tid finns en gällande försäkring med bostadsrättstillägg som omfattar bostadsrättshavarens underhålls- och reparationsansvar som följer av lag och dessa stadgar.

Om bostadsrättsföreningen väljer att teckna en gemensam försäkring för alla bostadsrättshavares underhålls- och reparationsansvar, ska medlemmarna informeras om detta. För det fall sådan gemensam försäkring upphör, ska medlemmarna i god tid informeras så att de ges möjlighet att själva teckna hemförsäkring med bostadsrättstillägg innan den gemensamma försäkringen upphör.

40 § Brand- och vattenledningsskador

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

41 § Komplement

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

42 § 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.

43 § Beslut i vissa frågor

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

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.

44 § Föreningens rätt att avhjälpa brist eller otillåten åtgärd

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick eller utför en åtgärd i strid med 46 §, så att någon annans säkerhet äventyras eller det finns risk för omfattande skador på någon annans egendom och bostadsrättshavaren inte efter uppmaning avhjälper bristen så snart som möjligt, får föreningen avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

ANVÄNDNING AV LÄGENHETEN

45 § Tillbyggnad

Anordningar såsom markiser, balkonginglasning, belysningsarmaturer, solskydd, parabolantenner etc. får monteras på husets utsida endast efter styrelsens skriftliga godkännande. Bostadsrättshavaren svarar för skötsel och underhåll av sådana anordningar liksom för eventuell skada. Om det behövs för husets underhåll eller för att fullgöra myndighetsbeslut är bostadsrättshavaren skyldig att, efter uppmaning från styrelsen, demontera anordningar.

46 § Förändring i lägenhet

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

1. ingrepp i en bärande konstruktion,
2. installation eller ändring av ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten,
3. installation eller ändring av anordning för ventilation,

4. installation eller ändring av eldstad eller rökkanal, eller annan påverkan på brandskyddet, eller
5. någon annan väsentlig förändring av lägenheten.

För en lägenhet som har särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga eller konstnärliga värden krävs alltid tillstånd för en åtgärd som innebär att ett sådant värde påverkas.

Styrelsen ska medge tillstånd om åtgärden inte 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.

47 § Användning av lägenheten

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.

48 § Sundhet, ordning och gott skick m.m.

När bostadsrättshavaren använder lägenheten ska denne se till att de som bor i omgivningen inte utsätts för störningar som i sådan grad kan vara skadlig för hälsan eller annars försämra deras boendemiljö att de inte skäligen bör tålas. Bostadsrättshavaren är även skyldig iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utom huset samt rätta sig efter föreningens ordningsregler. Detta gäller även för den som hör till hushållet, gästar bostadsrättshavaren eller som utför arbete för bostadsrättshavarens räkning.

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

Ohyra får inte föras in i lägenheten.

Bostadsrättshavaren är skyldig att tåla sådana inskränkningar i nyttjanderätten som föranleds av nödvändiga åtgärder för att utrota ohyra i huset eller på marken.

49 § 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 särskild handräckning hos Kronofogden.

50 § Andrahandsupplåtelse

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt skriftliga samtycke. Bostadsrättshavare ska skriftligen hos styrelsen ansöka om samtycke till upplåtelsen. I ansökan ska 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. Tillståndet ska begränsas till viss tid. Styrelsens beslut kan överprövas av hyresnämnden.

51 § Inneboende

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

FÖRVERKANDE

52 § Förverkandegrunder

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts är, om inte annat framgår av lag, förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning,

1. om bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats eller upplåtelseavgift utöver två veckor eller den längre tid som kan vara bestämd i stadgarna från det att föreningen efter förfallodagen anmanat honom eller henne att fullgöra sin betalningsskyldighet,

1 a. om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse mer än en vecka efter förfallodagen när det gäller en bostadslägenhet eller mer än två vardagar efter förfallodagen när det gäller en lokal,

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

3. om bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för förening eller annan medlem eller lägenheten används för annat ändamål än vad den är avsedd för och avvikelsen är av väsentlig betydelse för föreningen eller någon medlem,

4. om 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,

5. om lägenheten vanvårdas på något annat sätt eller om bostadsrättshavaren åsidosätter sina skyldigheter enligt § 48 vid användning av lägenheten eller om den som lägenheten upplåtits till i andra hand vid användning av denna åsidosätter de skyldigheter som en bostadsrättshavare enligt samma paragraf har,

6. om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten och han eller hon inte kan visa en giltig ursäkt för detta,

7. om bostadsrättshavaren inte fullgör en skyldighet som går utöver det han eller hon ska göra enligt denna lag, och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs

8. om lägenheten helt eller till väsentlig del används för sådan näringsverksamhet eller liknande verksamhet som är brottslig eller där brottsligt förfarande ingår till en inte oväsentlig del eller används för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning, eller

9. om bostadsrättshavaren utan behövligt tillstånd utför en åtgärd som anges i **46 §**.

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

Möjlighet att vidta rättelse och om underrättelse socialnämnden
Bostadsrättshavaren får inte sägas upp på grund av ett sådant förhållande som avses i 2, 3, 5–7 eller 9 om han eller hon efter tillsägelse så snart som möjligt vidtar rättelse.

Bostadsrättshavaren får heller inte sägas upp på grund av ett sådant förhållande som avses i 2, om det är fråga om en bostadslägenhet, eller ett sådant förhållande som avses i 9, om han eller hon så snart som möjligt ansöker om tillstånd hos hyresnämnden och får ansökan beviljad.

Bostadsrättshavaren får inte, om det är fråga om en bostadslägenhet, sägas upp på grund av störningar i boendet förrän socialnämnden har underrättats. Vid särskilt allvarliga störningar kan uppsägning ske även om bostadsrättshavaren inte uppmanats att vidta rättelse och utan föregående underrättelse till socialnämnden. En kopia av uppsägningen ska dock skickas till socialnämnden. Särskilda regler gäller dock om störningarna inträffat när lägenheten varit upplåten i andra hand.

Hinder för förverkande
Är nyttjanderätten förverkad på grund av ett förhållande som avses i § 1–3, 5–7 eller 9 får bostadsrättshavaren ändå inte skiljas från lägenheten på en sådan grund om han eller hon vidtar rättelse innan föreningen har sagt upp honom eller henne till avflyttning. Detta gäller dock inte om nyttjanderätten är förverkad på grund av särskilt allvarliga störningar i boendet.

Bostadsrättshavaren får inte heller skiljas från lägenheten om föreningen inte har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning inom tre månader från den dag då föreningen fick reda på ett förhållande som avses i 4 eller 7. Detsamma gäller om föreningen inte inom två månader från den dag då föreningen fick reda på ett förhållande som avses i 2 eller 9 har sagt till bostadsrättshavaren att vidta rättelse.

Om skyldighet att avflytta
Om bostadsrättshavaren sägs upp till avflyttning av någon orsak som anges i 1, 4–6 eller 8, är han eller hon skyldig att flytta genast. Sägs bostadsrättshavaren upp av någon orsak som anges i § 2, 3, 7 eller 9, får han eller hon bo kvar till det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från uppsägningen, om inte rätten ålägger honom eller henne att flytta tidigare. Detsamma gäller om uppsägningen sker av en orsak som anges i 1 a och bostadsrättshavaren vid upprepade tillfällen inte betalat avgiften inom den tid som anges i 1 a och därigenom har åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att han eller hon skäligen inte bör få behålla lägenheten.
Vid uppsägning i andra fall av en orsak som anges i 1 a finns ytterligare, särskilda bestämmelser i lag att tillämpa.

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 enligt reglerna i bostadsrättslagen.

ÖVRIGT

55 § Meddelanden

Meddelanden delges genom anslag i föreningens hus eller på hemsida eller genom e-post eller utdelning.

56 § Framtida underhåll

Inom föreningen skall bildas en fond för yttre underhåll. Till fonden för yttre underhåll skall årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0,1 % av taxeringsvärdet för föreningens fastighet eller tomträtt. Om föreningen i sin resultaträkning gör avsättning i form av avskrivning av föreningens byggnader, ska avsättningen till fonden för yttre underhåll för samma räkenskapsår, minskas i motsvarande mån.

57 § Upplösning, likvidation m.m.

Om föreningen upplöses 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 annan lagstiftning. Föreningen kan ha utfärdat ordningsregler för förtydligande av dessa stadgar.

59 § Stadgeändring

Föreningens stadgar kan ändras 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.

Ovanstående stadgar har antagits vid Bostadsrättsföreningen Harholmen 3´s föreningsstämma i Stockholm den XXXXXX med för stadgerevidering erforderlig majoritet.

Stockholm den XX

.....	.....
Namn firmatecknare 1	Namn firmatecknare 2