

STADGAR

för Bostadsrättsföreningen Asken i Huddinge

Organisationsnummer: 769612-9324

Antagna av föreningens medlemmar på konstituerande stämma 2005-04-12, med ändring antagen på ordinarie föreningsstämma 2018-05-17 samt extra föreningsstämma 2018-06-11.

OM FÖRENINGEN

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

FÖRENINGSTÄMMA

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

STYRELSE OCH REVISION

- 24 § Styrelsens sammansättning
- 25 § Konstituering
- 26 § Styrelsens protokoll
- 27 § Beslutsförhet och röstning
- 28 § Beslut i vissa frågor
- 29 § Firmateckning
- 30 § Styrelsens åligganden
- 31 § Utdrag ur lägenhetsförteckning
- 32 § Räkenskapsår
- 33 § Revisor
- 34 § Revisionsberättelse

BOSTADSRÄTTSHAVARENS

RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

- 35 § Bostadsrättshavarens ansvar
- 36 § Ytterligare installationer
- 37 § Brand- och vattenledningsskador
- 38 § Balkong, altan, m.m.
- 39 § Felanmälan
- 40 § Gemensam upprustning
- 41 § Vanvård
- 42 § Förändring i lägenhet

ANVÄNDNING AV BOSTADSRÄTTEN

- 43 § Användning av bostadsrätten
- 44 § Sundhet, ordning och gott skick
- 45 § Tillträdesrätt
- 46 § Andrahandsupplåtelse
- 47 § Inneboende

FÖRVERKANDE

- 48 § Förverkandegrunder
- 49 § Hinder för förverkande
- 50 § Ersättning vid uppsägning
- 51 § Tvångsförsäljning

ÖVRIGT

- 52 § Meddelanden
- 53 § Framtida underhåll
- 54 § Utdelning, upplösning och likvidation
- 55 § Tolkning
- 56 § Stadgeändring

Registrerades av Bolagsverket 2018-09-11

OM FÖRENINGEN

1 § Namn, säte och ändamål

Föreningens namn är Bostadsrättsföreningen Asken i Huddinge. Styrelsen har sitt säte i Huddinge, Huddinge kommun

Föreningen har till ändamål att på bästa sätt främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Föreningen ska i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt medlemmarna, för nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

2 § Medlemskap och överlåtelse

En ny innehavare får utöva bostadsrätten och flytta in i lägenheten endast om denne antagits till medlem i föreningen. Förvärvaren ska ansöka om medlemskap i föreningen på sätt styrelsen bestämmer. Till medlemsansökan ska fogas överlåtelsehandling i original, eller styrkt kopia av denna, som ska vara underskriven av köpare och säljare samt 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 ska snarast, normalt inom en (1) månad från det att skriftlig 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 denne får stå kvar som medlem.

Medlem får inte utträda ur föreningen, så länge denne innehar bostadsrätt.

3 § Medlemskapsprövning - fysisk person

Till medlem får i första hand antagas fysisk person som fyllt 55 år. Om äkta makar förvärvar bostadsrätt är det tillräckligt att en av makarna uppnått denna ålder. Med äkta makar jämställs registrerade partner eller sådana sambor på vilka sambolagen tillämpas.

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.

Om en bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv och förvärvaren inte antagits till medlem, får föreningen uppmana innehavaren att inom sex månader från uppmaningen visa att någon som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Iakttas inte tid som angetts i uppmaningen, får bostadsrätten tvångsförsälgas för förvärvarens räkning.

Medlemskap får inte vägras på grund av kön, etnisk tillhörighet, religion eller annan trosuppfattning, funktionshinder, sexuell läggning eller på annan diskriminerande grund som följer av lag.

En överlåtelse är ogiltig om den som en bostadsrätt övergått till, vägras medlemskap i föreningen.

Särskilda regler gäller vid exekutiv försäljning eller vid tvångsförsäljning.

4 § Medlemskapsprövning - juridisk person

Juridisk person som förvärvat bostadsrätt till en bostadslägenhet får vägras inträde i föreningen även om de under 3 § angivna förutsättningarna för medlemskap är uppfyllda.

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

Kommun och landsting får inte vägras medlemskap.

5 § Bosättningskrav

Om det kan antas att förvärvaren för egen del inte 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, registrerad partner eller sådan sambo på vilken sambolagen tillämpas.

7 § Insats, årsavgift och upplåtelseavgift

Årliga kostnader för drift, underhåll, kapital, skatter och avsättning till underhållsfond m.m. ska finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar en årsavgift till föreningen, som är baserad på den så kallade "självkostnadsprincipen".

Insats, årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen.

Ändring av insatsen ska alltid beslutas av föreningsstämma.

8 § Årsavgiftens beräkning

Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal. 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.

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

De lägenheter som har braskamin betalar faktisk kostnad avseende sotning av rökkanaler.

Årsavgiften betalas månadsvis i förskott senast sista vardagen före varje kalendermånads början, om inte styrelsen beslutar annat.

9 § Överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse

Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 3,5 % och pantsättningsavgiften till högst 1,5 % av gällande prisbasbelopp.

Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

Avgift för andrahandsupplåtelse får tas ut efter beslut av styrelsen. Avgiften får årligen uppgå till högst 10 % av gällande prisbasbelopp. Om en lägenhet upplåts under del av ett år, beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten. Upplåtelse under del av kalendermånad räknas som hel månad. Avgiften betalas av bostadsrättshavare som upplåter sin lägenhet i andra hand.

10 § Övriga avgifter

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

11 § Dröjsmål med betalning

Årsavgiften ska betalas på det sätt styrelsen beslutar. Betalning får dock alltid ske genom 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.

FÖRENINGSSTÄMMA

12 § Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma ska hållas en gång om året, senast före juni månads utgång.

13 § Motioner

Medlem som önskar få ett ärende behandlat vid föreningsstämma ska skriftligen anmäla detta till styrelsen, senast den 24 mars.

14 § Extra föreningsstämma

Extra föreningsstämma ska hållas när styrelsen finner skäl till det. Sådan föreningsstämma ska även hållas när detta för uppgivet ändamål, hos styrelsen skriftligen, begärts av revisor eller av minst 1/10 av samtliga röstberättigade.

Kallelsen ska utfärdas inom två veckor från den dag då en sådan begäran kom in till föreningen.

15 § Dagordning

På ordinarie föreningsstämma ska förekomma:

1. Stämmans öppnande
2. Godkännande av dagordningen
3. Val av stämмоорdförande
4. Anmälan av stämмоорdförandens val av protokollförare
5. Val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet, 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 resultaträkning och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen
13. Beslut om arvoden åt styrelsen och revisorer för nästkommande verksamhetsår
14. Beslut om antalet styrelseledamöter och suppleanter som ska väljas
15. Val av styrelseledamöter och suppleanter
16. Val av revisorer och revisorssuppleanter
17. Val av valberedning
18. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende (motioner), vilka angivits i kallelsen
19. Stämmans avslutande

På extra föreningsstämma ska utöver punkt 1 – 7 och 19 förekomma de ärenden för vilken stämman blivit utlyst och som angivits i kallelsen.

16 § Kallelse

Styrelsen kallar till föreningsstämma. Kallelsen ska innehålla uppgift om vilka ärenden som ska behandlas på stämman. Beslut får inte fattas i andra ärenden än de som angivits i kallelsen.

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

Kallelsen ska tillställas samtliga medlemmar genom utdelning. Om medlem uppgivit annan adress ska kallelsen istället skickas till medlemmen.

17 § 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.

18 § Ombud och biträde

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Ombudet ska visa upp en skriftlig, daterad och underskriven fullmakt. Fullmakten ska uppvisas i original och gäller högst ett år från utfärdandet. Ombud får inte företräda fler än en (1) medlem. 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
- medlemmens make/maka, registrerad partner, sambo på vilken sambolagen tillämpas
- myndigt barn
- annan närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen i föreningens hus
- god man

Om medlem har förvaltare företräds medlemmen av förvaltaren.

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 på annat sätt följa förhandlingarna vid föreningsstämman. Ett sådant beslut är giltigt endast om det beslutas av samtliga röstberättigade som är närvarande vid föreningsstämman.

19 § Röstning

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller, vid lika röstetal, den mening som stämmans ordförande biträder.

Blankröst är inte en avgiven röst.

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

Stämмоordförande eller föreningsstämma kan besluta att 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.

20 § Jäv

En medlem får inte själv eller genom ombud rösta i fråga om:

1. talan mot sig själv
2. befrielse från skadeståndsansvar eller annan förpliktelse gentemot föreningen
3. talan eller befrielse som avses i 1 eller 2 beträffande annan, om medlemmen i fråga har ett väsentligt intresse som kan strida mot föreningens intresse

21 § Resultatdisposition

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

22 § 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 arvode.

23 § Stämmans protokoll

Vid föreningsstämma ska protokoll föras av den som stämmans ordförande utsett.

I fråga om protokollets innehåll gäller:

- att röstlängden ska tas in i eller biläggas protokollet
- att stämmans beslut ska föras in i protokollet
- att om omröstning skett, ska resultatet av denna anges i protokollet

Protokollet ska senast inom tre veckor delges samtliga medlemmar genom anslag eller genom utdelning.

Protokollet ska förvaras på betryggande sätt.

STYRELSE OCH REVISION

24 § Styrelsens sammansättning

Styrelsen består av minst tre och högst fem ledamöter, med minst en och högst fyra suppleanter.

Styrelsens ledamöter väljs på föreningsstämma för en period till och med den ordinarie föreningsstämma som inträffar lägst ett och högst två år efter valet.

Suppleanter väljs på föreningsstämma för tiden fram till och med nästa ordinarie föreningsstämma

Ledamöter och suppleanter kan väljas om.

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

25 § Konstituering

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

26 § 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.

27 § 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 ordföranden biträder. För giltigt beslut krävs enhällighet när för beslutsförhet minsta antalet ledamöter är närvarande.

Suppleanter tjänstgör i den ordning som beslutas av styrelsen.

28 § Beslut i vissa frågor

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 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.

29 § Firmateckning

Föreningens firma tecknas, förutom av hela styrelsen, av minst två ledamöter i förening eller av en ledamot i förening med en annan person som styrelsen därtill utsett.

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

30 § Styrelsens åligganden

Det åligger bland annat styrelsen:

- att svara för föreningens organisation, ekonomi, drift och underhåll av fastigheten, medlemsinformation samt övrig förvaltning
- att upprätta budget för det kommande räkenskapsåret och fastställa årsavgifter
- att minst en gång årligen, innan årsredovisningen avges, besiktiga föreningens hus samt inventera övriga tillgångar och i förvaltningsberättelsen redovisa, vid besiktningen och inventeringen, gjorda iakttagelser av särskild betydelse
- att hålla underhållsplanen aktuell
- att avge redovisning för förvaltning av föreningens angelägenheter genom att avlämna årsredovisning som ska innehålla berättelse om verksamheten under året (förvaltningsberättelse) samt redogörelse 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, lämna årsredovisningen
- att senast två veckor före ordinarie föreningsstämma, till medlemmarna, lämna kopia av årsredovisningen och revisionsberättelsen
- att föra medlems- och lägenhetsförteckning; föreningen har rätt att behandla i förteckningarna ingående personuppgifter på sätt som avses i Dataskyddsförordningen (GDPR)
- om föreningsstämma ska ta ställning till ett förslag om ändring av stadgarna, måste det fullständiga förslaget hållas tillgängligt hos föreningen från tidpunkten för kallelsen fram till föreningsstämman.
Om medlem uppgivit annan adress ska det fullständiga förslaget istället skickas till medlemmen.

Styrelsen får förvalta föreningens egendom genom en av styrelsen utsedd vicevärd, vilken inte behöver vara medlem i föreningen, eller genom en fristående förvaltningsorganisation. En vicevärd ska inte vara ordförande i styrelsen.

31 § Utdrag ur lägenhetsförteckning

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

32 § Räkenskapsår

Föreningens räkenskapsår omfattar kalenderår.

33 § Revisor

Föreningsstämma ska välja minst en och högst två revisorer samt högst två suppleanter. Till revisor kan även utses ett registrerat revisionsbolag. Revisorer och revisorssuppleanter väljs för tiden från ordinarie föreningsstämma fram till och med nästa ordinarie föreningsstämma. Revisorer behöver inte vara medlemmar i föreningen och behöver inte heller vara auktoriserade eller godkända. Det åligger revisor att verkställa revision av föreningens årsredovisning jämte räkenskaper och styrelsens förvaltning.

34 § Revisionsberättelse

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

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

35 § Bostadsrättshavarens ansvar

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla det inre av lägenheten i gott skick. Detta gäller även mark, balkong, uteplats, förråd, parkeringsplats och andra lägenhetskomplement som kan ingå i upplåtelsen.

Bostadsrättshavaren svarar sålunda för underhåll och reparationer av bland annat:

- ytbeläggning på rummets alla väggar, golv och tak jämte underliggande ytbehandling, som krävs för att anbringa ytbeläggningen på ett fackmannamässigt sätt
- icke bärande innerväggar
- glas och bågar i lägenhetens ytter- och innerfönster med tillhörande beslag, gångjärn, handtag, lås-anordning och tätningslister samt all ytbehandling, förutom ytbehandling av utifrån synliga delar och kittning.
För skada på fönster genom inbrott eller annan åverkan på fönster.
- till ytter- och innerdörrar hörande dörrblad, lister, foder, karm, tätningslister, beslag, gångjärn, handtag, ringklocka och lås inklusive nycklar; bostadsrättshavaren svarar även för all ytbehandling, med undantag för utvändigt ytbehandling av ytterdörrens dörrblad, foder och karm; motsvarande gäller för balkong- eller altandörr.
För skada på ytterdörr genom inbrott eller annan åverkan på dörren, motsvarande gäller för balkong- eller altandörr.

Föremål får ej anbringas på utifrån synliga delar av balkong-/altandörr eller fönsters utsida.

Vid byte av lägenhetens ytterdörr ska den nya dörren motsvara de normer som vid utbytet gäller för brandklassning och ljuddämpning och inte avvika från normalt utseende i trappuppgången.

- målning av radiatorer och värmeledningar
- braskamin, dock inte tillhörande rökgångar
- 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, m.m.) i lägenheten, kanalisationer, brytare, eluttag och fasta armaturer
- ventiler och luftinsläpp, dock endast målning, ventilationsfilter
- brandvarnare
- egna installationer

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 sanitetsporlin
- golvbrunn med tillhörande klämring till den del det är åtkomligt från lägenheten
- rensning av golvbrunn och vattenlås
- tvättmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- armaturer för vatten (blandare, duschmunstycken, m.m.) inklusive packning, avstängningsventiler och anslutningskopplingar på vattenledning
- ventilationsdon
- elektrisk handdukstork
- elektrisk golvvärme

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

- vitvaror
- köksfläkt, fram till anslutning med fastighetens fasta ventilationssystem. Installation av anordning som påverkar husets ventilation kräver styrelsens tillstånd.
- rensning av vattenlås
- diskmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- armaturer för vatten (blandare, m.m.) inklusive packning, avstängningsventiler och anslutningskopplingar på vattenledning

36 § Ytterligare installationer

Bostadsrättshavaren svarar även för alla installationer i lägenheten samt på mark, balkong och uteplats som installerats av bostadsrättshavaren eller tidigare innehavare av bostadsrätten. Bostadsrättshavaren får inte, utan styrelsens tillstånd, anbringa annat ytskikt på balkong eller altan än det ursprungliga.

Anordningar såsom luftvärmepumpar, markiser, balkonginglasning, belysningsarmaturer, solskydd, staket/avskärmning, 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 dessa anordningar på egen bekostnad.

Till följd av den konstruktion som använts till fasaderna är det normalt inte tillåtet att göra hål i väggarnas utsida, vilket även gäller balkongväggarna. Genom hål i fasaden kan fukt tränga in och orsaka skador i väggen. Vid sprickbildning kan delar av fasaden lossna. Åverkan på fasaden kan innebära ersättningsskyldighet.

37 § Brand- och vattenledningsskador

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

38 § Balkong, altan, m.m.

Bostadsrättshavaren svarar för renhållning och snöskottning av till lägenheten hörande balkong, altan samt för eventuell parkeringsplats.

39 § 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.

40 § Gemensam upprustning

Föreningsstämma kan i samband med gemensam underhållsåtgärd i huset, besluta om reparation samt byte av inredning och utrustning avseende de delar av lägenheten som medlemmen svarar för.

41 § 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.

42 § Förändring i lägenhet

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

- ingrepp i bärande konstruktion
- ändring av befintlig ledning för avlopp, värme, eller vatten
- 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.

ANVÄNDNING AV BOSTADSRÄTTEN

43 § Användning av bostadsrätten

Bostadsrättshavaren får inte använda lägenheten för något annat ändamål än för sitt permanenta boende.

44 § Sundhet, ordning och gott skick

Bostadsrättshavaren ska se till att de som bor i omgivningen inte utsätts för störningar som i sådan grad kan vara skadliga för hälsan eller annars försämra deras bostadsmiljö att de inte skäligen bör tålas.

Bostadsrättshavaren är skyldig iakttä allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utanför 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, uteplats, förråd, parkeringsplats eller annat lägenhetskompement ska bostadsrättshavaren iakttä sundhet, ordning och gott skick även i fråga om sådant utrymme.

Föremål som enligt vad bostadsrättshavaren vet är, eller med skäl kan misstänkas vara, behäftat med ohyra får inte föras in i vare sig fastigheten eller i lägenheten.

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.

Bostadsrättshavaren är skyldig att tåla sådana inskränkningar i nyttjanderätten som föranleds av nödvändiga åtgärder för att utrota ohyra i huset eller på marken, även om dennes lägenhet inte besväras av ohyra.

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

46 § 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. Ett tillstånd kan förenas med villkor.

Styrelsens beslut kan överprövas av hyresnämnden.

47 § Inneboende

Bostadsrättshavare 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 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 mer än en vecka efter förfallodagen
- lägenheten, utan behövligt samtycke eller tillstånd, upplåts i andra hand
- bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer eller husdjur, 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 underrättat styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten, bidrar till att ohyran sprids i huset
- bostadsrättshavaren inte iakttar sundhet, ordning och gott skick eller rättar sig efter de särskilda ordningsregler som föreningen meddelar
- bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten och inte kan visa giltig ursäkt för detta
- bostadsrättshavaren inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs
- lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken till en inte oväsentlig del ingår i brottsligt förfarande eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning

49 § Hinder för förverkande

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

50 § Ersättning vid uppsägning

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

51 § Tvångsförsäljning

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

ÖVRIGT

52 § Meddelanden

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

53 § Framtida underhåll

Avsättning till fond för föreningens fastighetsunderhåll ska göras årligen, med ett belopp motsvarande minst 25 kr/m² lägenhetsarea.

Föreningens underhållsplan kan istället utgöra grund för avsättningen till fonden.

54 § Utdelning, upplösning och likvidation

Om föreningsstämman beslutar att uppkommen vinst ska delas ut, ska vinsten fördelas mellan medlemmarna i förhållande till lägenheternas årsavgifter för det senaste räkenskapsåret.

Om föreningen upplöses eller likvideras, ska behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas insatser.

55 § Tolkning

För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och annan tillämplig lagstiftning.

Föreningen kan 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 har fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller, vid lika röstetal, den mening som stämmans ordförande biträder.

På den andra stämman krävs att minst två tredjedelar av de röstande går med på beslutet.

Blankröst är inte en avgiven röst.

Bostadsrättslagen kan för vissa beslut föreskriva högre majoritetskrav.