

STADGAR
Bostadsrättsföreningen Idun Nr 1

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

IDUN NR 1



STADGAR

Rev. 5.A

2018-03-16

Nedanstående stadgar har antagits vid ordinarie föreningsstämma 2018-xx-xx och extra föreningsstämma 2018-xx-xx.

STADGAR

Bostadsrättsföreningen Idun Nr 1

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

FÖRENINGENS STADGAR	4
1 § FIRMA, ÄNDAMÅL OCH SÄTE	4
2 § MEDLEMSKAP OCH ÖVERLÅTELSE AV BOSTADSRÄTT	4
3 § KRAV FÖR MEDLEMSKAP	4
4 § AVSÄGELSE AV BOSTADSRÄTT	5
5 § INSATS OCH AVGIFTER M M	5
6 § BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER	8
6.1 § Ansvar	8
6.2 § Försummelse av ansvar	14
6.3 § Övertagande av ansvar vid försäljning	14
7 § FÖRÄNDRINGAR I LÄGENHETEN	14
7.1 § Gemensamma underhållsåtgärder	14
7.2 § Ansvar vid förändringar i lägenheten	14
8 § SUNDHET ORDNING OCH GOTT SKICK	15
8.1 § Ansvar	15
8.2 § Föreningens rätt till tillträde	15
9 § ANDRAHANDSUTHYRNING	15
10 § NYTTJANDERÄTTENS FÖRVERKANDE	15
10.1 § Generellt	15
10.2 § Nyttjanderättens förverkande	15
10.3 § Krav på rättelser	16
10.4 § Ersättning för skada vid avflyttning	16
10.5 § Tvångsförsäljning vid uppsägning	16
11 § STYRELSEN	16
11.1 § Sammansättning av styrelsen	16
11.2 § Teckning av firma	17
11.3 § Mötesprotokoll	17
11.4 § Beslutsförhet	17
11.5 § Bemyndigande	17
11.6 § Medlems- och lägenhetsförteckning	17
12 § RÄKENSKAPER OCH REVISION	18
12.1 § Räkenskapsår och årsredovisning	18
12.2 § Revisorer	18
12.3 § Revisionsberättelse	18
12.4 § Revisionshandlingarnas tillgänglighet före stämman	18
13 § FÖRENINGSTÄMMA	18
13.1 § Tidpunkt och plats för ordinarie stämma	18
13.2 § Motioner	18
13.3 § Extrastämma	18
13.4 § Dagordning för ordinarie stämma	18
13.5 § Kallelse till föreningsstämma	19
13.6 § Rösträtt och röstetal	19
13.7 § Fullmakt för ombud	19

949 201902110518 51-20-6102

STADGAR

Bostadsrättsföreningen Idun Nr 1

INNEHÅLLSFÖRTECKNING, forts.

<u>13.8 §</u>	<u>Omröstning</u>	19
<u>13.9 §</u>	<u>Valberedning</u>	20
<u>13.10 §</u>	<u>Protokoll från ordinarie eller extra föreningsstämma</u>	20
<u>14 §</u>	<u>MEDDELANDE TILL MEDLEMMARNA</u>	20
<u>15 §</u>	<u>EKONOMI</u>	20
<u>15.1 §</u>	<u>Avsättning till underhålls- och förnyelseplan</u>	20
<u>15.2 §</u>	<u>Vinst</u>	20
<u>15.3 §</u>	<u>Upplösning, likvidation m m</u>	20
<u>16 §</u>	<u>ÖVRIGT</u>	20

STADGAR

Bostadsrättsföreningen Idun Nr 1

FÖRENINGENS STADGAR

1 § FIRMA, ÄNDAMÅL OCH SÄTE

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Idun Nr 1. Org.nr. 769600-6381

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

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 han har antagits till medlem i föreningen. Förvärvaren skall ansöka om medlemskap i föreningen. Upplåtelsehandlingen skall ange parternas namn, den lägenhet upplåtelsen avser, ändamålet med upplåtelsen samt de belopp som skall betalas som insats och årsavgift. Styrelsen är skyldig att snarast, normalt dock inom tre (3) veckor 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.

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.

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

Utan hinder av första stycket får dödsbo efter avliden bostadsrättshavare utöva bostadsrätten.

Efter tre (3) år från dödsfallet får föreningen dock anmana dödsboet att inom sex (6) månader visa att bostadsrätten ingått i bodelning efter arvsskifte med anledning av bostadsrättshavarens 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 tvångsförsälgas för dödsboets räkning.

3 § KRAV FÖR MEDLEMSKAP

Medlemskap i föreningen kan beviljas fysisk person som fyllt 50 år men ej 80 år och som övertar bostadsrätt i föreningens hus. Om äkta makar förvärvat bostadsrätt är det tillräckligt att en (1) av dem är mellan 50 och 79 år. Med äkta makar jämföras de som sammanbor under äktenskapsliknande förhållanden.

STADGAR

Bostadsrättsföreningen Idun Nr 1

Åldersgränsen gäller även för andrahandsuthyrning enligt § 9, "Andrahandsuthyrning" med tillägg.

Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras medlemskap i föreningen om föreningen skäligen bör godta förvärvaren som bostadsrättshavare. Om det kan antas att förvärvaren för egen del inte permanent skall bosätta sig i bostadsrättslägenheten har föreningen rätt att vägra medlemskap. Den som har förvärvat andel i en bostadsrätt får vägras medlemskap i föreningen om inte bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar, registrerade partner eller sådana sambor på vilka lagarna om sambors gemensamma hem skall tillämpas. Medlemskap får inte vägras på grund av ras, hudfärg, nationalitet eller etniskt ursprung, religion, övertygelse eller sexuell läggning.

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

Medlem får inte uteslutas eller utträda ur föreningen så länge han innehar bostadsrätt. Anmälan om utträde ur föreningen skall göras skriftligen och handlingen skall vara försedd med medlemmens bevittnade underskrift.

En juridisk person som har förvärvat en bostadsrätt till en bostadslägenhet får vägras inträde i föreningen även om de i tredje stycket (st. 3) 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 fordras att maken uppfyller sådant villkor.

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 (6) månader från 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 tvångsförsäljas för förvärvarens räkning.

4 § AVSÄGELSE AV BOSTADSRÄTT

En bostadsrättshavare får avsäga sig bostadsrätten tidigast två (2) år från upplåtelsen och därigenom bli fri från sina förpliktelser som bostadsrättshavare. Avsägelsen skall göras skriftligen hos styrelsen.

Vid en avsägelse övergår bostadsrätten till föreningen vid det månadsskifte som inträffar närmast efter tre (3) månader från avsägelsen eller vid det senare månadsskifte som angetts i denna.

5 § INSATS OCH AVGIFTER M.M.

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

STADGAR

Bostadsrättsföreningen Idun Nr 1

Ändring av insats skall dock alltid beslutas av föreningsstämma.

Föreningens utgifter samt de i § 15 angivna avsättningarna finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal. Gällande andelstal framgår av ekonomisk plan daterad 1996-11-05. Summan är 100,004 och fördelas enligt tabell 1, "Fördelning av andelstal" nedan.

Not:

För att uppfylla myndighetskravet från Lantmäteri och Skatteverket för bl.a. folkbokföring är de nya lägenhetsnumren styrt till gatuadress och ett 4-ställigt nummer. Det 4-ställiga numret anger vilket våningsplan lägenheten ligger på och vilken lägenhet från vänster räknat sätt från gatan. Det gamla lägenhetsnumret behålls som medlemsbeteckning till föreningens medlemsregister, anropsnummer i passagesystemet och på tvättstugans bokningsklossar.

Tabell 1. Fördelning av andelstal

Lägenhets-nummer	Lägenhets-beteckning	Bost.yta kvm	Ant. rum inkl. kök	Andelstal gällande
<u>Rissnavägen 67</u>				
1001	111	81	3	2,788
1101	121	80	3	2,765
1102	122	54	2	2,109
1103	123	70	2	2,484
1201	131	80	3	2,765
1202	132	54	2	2,109
1203	133	70	2	2,484
1301	141	80	3	2,765
1302	142	54	2	2,109
1303	143	70	2	2,484
<u>Rissnavägen 69</u>				
1001	211	82	3	2,812
1002	212	81	3	2,788
1101	221	80	3	2,765
1102	222	54	2	2,109
1103	223	70	2	2,484
1201	231	80	3	2,765
1202	232	54	2	2,109
1203	233	70	2	2,484
1301	241	80	3	2,765
1302	242	54	2	2,109
1303	243	70	2	2,484

090 2019021103120 51-20-6102

STADGAR

Bostadsrättsföreningen Idun Nr 1

Rissnavägen 71				
1001	311	82	3	2,812
1002	312	72	2	2,530
1101	321	80	3	2,765
1102	322	54	2	2,109
1103	323	72	2	2,530
1201	331	80	3	2,765
1202	332	54	2	2,109
1203	333	72	2	2,530
1301	341	80	3	2,765
1302	342	54	2	2,109
1303	343	72	2	2,530
Bromstens plan 4				
1001	411	49	1	1,851
1101	421	81	3	2,788
1102	422	98	4	3,233
1201	431	81	3	2,788
1202	432	98	4	3,233
1301	441	81	3	2,788
1302	442	98	4	3,233
Summa totalt:				100,004

Styrelsen kan besluta att i årsavgiften ingående ersättning för värme och varmvatten, renhållning, konsumtionsvatten eller elektrisk ström skall erläggas efter förbrukning eller yta.

Beslut om ändring av grund för andelstalsberäkning skall fattas av föreningsstämma.

Upplåtelseavgift, 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 vid tidpunkten för ansökan om medlemskap respektive tidpunkten för underrättelse om pantsättning. Överlåtelseavgift betalas av köparen och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

Avgifterna skall betalas på det sätt 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 lagen om ersättning för inkassokostnader m.m.

Som villkor vid andrahandsuthyrning gäller vad som stadgas i § 9. Bostadsrättshavaren är ansvarig, att betala till föreningen den fastställda års-/månadsavgiften. Avgift för andrahandsupplåtelse får dessutom 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.

STADGAR

Bostadsrättsföreningen Idun Nr 1

6 § BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

6.1 § Ansvar

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick. Detta gäller även mark, förråd, garage eller annat lägenhetskomplement, som ingår i upplåtelsen.

Bostadsrättshavaren svarar sålunda för underhåll och reparationer av bland annat:

- ledningar för avlopp, värme inklusive värmeelementen, el och tappvattenledningar till de delar dessa befinner sig inne i lägenheten och inte tjänar fler än en (1) lägenhet.
- värmeelementens luftnippel och termostater
- till ytterdörr hörande handtag, ringklocka och lås inklusive nycklar;
- för lägenhetens ytterdörr inkl:
 - ytbehandling på insida, lister, foder, karm, tätningslister, ringklocka m.m. och lås inkl. låscylinder låskista, beslag, nycklar, handtag, m.m. Föreningen har endast ansvar för ytterdörrens utsida för normalt slitage, målning och ytbehandling. Vid byte av dörr ska gällande normer för ljud och brandklassning uppfyllas.
 - om skada på dörr har vållats av fysiskt våld som t.ex. vid inbrott och när myndighet, låssmed eller annan person, tvingas bryta upp dörren, har bostadsrättshavaren hela ansvaret för alla skador på ytterdörren inkl. dörrkarm, dörrlist, etc. enligt ovan
 - bostadsrättshavaren får inte måla, förändra och/eller placera skyltar av något slag på utsidan av lägenhetens ytterdörr, utan överenskomst med bostadsrättsföreningen
- för balkong- och altandörr
 - om skada på dörr har vållats av fysiskt våld som t.ex. vid inbrott och när myndighet, låssmed eller annan person, tvingas bryta upp dörren, har bostadsrättshavaren hela ansvaret för alla skador på ytterdörren inkl. dörrkarm, dörrlist, etc. enligt ovan
- för alla innerdörrar

Bostadsrättshavare svarar även för all målning förutom målning av ytterdörrens yttersida:

- bärande innerväggar
- samt ytbeläggning på rummens alla väggar, golv och tak jämte underliggande ytbehandling, som krävs för att anbringa ytbeläggningen på ett fackmannamässigt sätt;
- lister, foder och stuckaturer
- innerdörrar, säkerhetsgrindar
- värmeelementens målning
- elektrisk golvvärme, som bostadsrättshavaren försett lägenheten med
- varmvattenberedare
- ventiler till ventilationskanaler
- säkringsskåp och därifrån utgående elledningar i lägenheten, brytare, eluttag och fasta armaturer
- brandvarnare
- fönster- och dörrglas och till fönster och dörr hörande beslag och handtag samt all målning förutom utvändig målning; motsvarande gäller för balkong- eller altandörr

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

STADGAR

Bostadsrättsföreningen Idun Nr 1

- till vägg eller golv hörande fuktisolerande skikt
- inredning, belysningsarmaturer
- vitvaror, sanitetsporslin
- golvbrunn inklusive klämring
- rensning av golvbrunn
- tvättmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- kranar och avstängningsventiler
- ventilationsfläkt
- elektrisk handdukstork
- dolda vattenrör i vägg som har gjorts efter den ursprungliga byggnationen

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

- vitvaror
- köksfläkt, ventilationsdon
- disk- och tvättmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- kranar och avstängningsventiler

Bostadsrättshavaren svarar inte för reparationer av ledningar för avlopp, värme, elektricitet och vatten, om föreningen har försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänar fler än en (1) lägenhet. Detsamma gäller för ventilationskanaler.

För att förtydliga ansvarsfördelningen mellan bostadsrättsföreningens (brf) och bostadsrättshavarens (brh) ansvar, framgår som komplement enligt tabell 2, "Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter" nedan, "Tolkning av bostadsrättsinnehavarens underhållsskyldighet".

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

Bostadsrättshavaren är skyldig att till föreningen anmäla fel och brister i sådan lägenhetsutrustning som föreningen svarar för enligt föregående stycke. Bostadsrättshavaren är även skyldig att till föreningen utan dröjsmål anmäla förekomst av ohyra och skadedjur.

Om lägenheten är utrustad med balkong, altan eller uteplats svarar bostadsrättshavaren endast för renhållning och snöskottning.

Hör till lägenheten förråd, garage eller annat lägenhetskomplement skall bostadsrättshavaren iakta ordning, sundhet och gott skick i fråga om sådant utrymme.

Inledande text till tabell 2, "Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter" nedan.

Bostadsrättshavaren har nyttjanderätten till lägenheten utan tidsbegränsning. Föreningens mark, hus, och därmed också de enskilda lägenheterna, ägs av bostadsrättsföreningen.

Innebörden av bostadsrättshavarens underhållsskyldighet enligt § 6 "Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter", är dock att han:

STADGAR

Bostadsrättsföreningen Idun Nr 1

- dels skall vidta de reparationer och det underhåll som behövs;
- dels att svara för kostnaderna för åtgärderna

Bostadsrättshavaren skall vidare åtgärda de skador som uppstår i lägenheten oavsett om skadorna har uppkommit genom hans eget vållande eller på annat sätt, exempelvis genom olyckshändelse eller genom vållande av utomstående. Han är alltså skyldig att på egen bekostnad ombesörja tapetsering, målning, och andra reparationer så att lägenheten hålls i ett gott skick. Vad som är att betrakta som "gott skick" preciseras inte i lagen eller i bostadsrättsföreningens stadgar. Frågan får bedömas efter en allmän värdering med hänsyn till husets ålder m.m. I övrigt finns allt beskrivet i bostadsrättsföreningens stadgar.

Nedan följer en förteckning över byggnadsdelar, inredning och utrustning samt åtgärder som bostadsrättshavaren respektive bostadsrättsföreningen ansvarar för.

Tabell 2. Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

Not: 1) Bostadsrättsföreningen (Brf)

2) Bostadsrättshavaren (Brh)

Byggdel	Brf:s ¹⁾ ansvar	Brh:s ²⁾ ansvar	Anmärkningar
1. Lägenhetsdörr			
Namnskylt	X		Ej på dörren. Sitter på anslags-tavla i porten
Lägenhetens ytterdörr		X	Ytterdörr Ytbehandling insida, lister, foder, karm, tätningslister, ringklocka m.m. och lås inkl. låscylinder låskista, beslag, nycklar, handtag, m.m.. Vid byte av dörr ska gällande normer för ljud och brandklassning uppfyllas.
	X		Föreningen har endast ansvar för ytterdörrens utsida för normalt slitage, målning och ytbehandling.
		X	Skada vållat av fysiskt våld ansvarar för alla skador på ytterdörren inkl. dörrkarm, dörrlist, etc. enligt ovan.

Byggdel	Brf:s ¹⁾ ansvar	Brh:s ²⁾ ansvar	Anmärkningar
Balkong-/altandörr		X	Skada vållat av fysiskt våld ansvarar för alla skador på ytter-

2019-02-15 15:20:51
20190215122-51-20-6102
+88 20190215122-51-20-6102

STADGAR

Bostadsrättsföreningen Idun Nr 1

			dörren inkl. dörrkarm, dörrlist, etc. enligt ovan.
Innerdörrar	X		
2. Golv i lägenhet			
Ytbehandling, ytbeläggning, samt underliggande tätskikt	X		
Underliggande stomme	X		
3. Innerväggar i lägenhet			
Ytskikt t.ex. tapeter, målning samt underliggande tätskikt	X		
Underliggande konstruktioner eller stomme	X		
4. Innertak i lägenhet			
Ytskikt och ytbehandling samt underliggande tätskikt	X	Brh svarar för ev. undertak	
Underliggande konstruktioner eller stomme	X		
5. Fönster och fönsterdörrar			
Invändig målning av karmar och bågar samt mellan bågar	X		
Utvändig målning av karmar och bågar	X		
Fönsterglas	X	Styrelsen kan besluta att brf svarar för ytterglas vid åverkan på ytterglas av okänd gärningsman	
Spanjolett	X		
Beslag	X		
Fönsterspärr	X		
Fönsterbänk	X		
Markiser	X	Styrelsens tillstånd krävs för uppsättande av markiser	
Vädringsfilter	X		
Tätningsslister	X		
Springventil	X		
6. VVS-artiklar			
Tvättställ och bidé	X		
Blandare, dusch, duschslang, kranar inkl. kranbröst	X		
WC-stol, porslin, sits och spolanordning	X	Brf kan besluta annat betr. spol- anordningen och röraranslut- ningen	
Byggdelen	Brf:s ¹⁾ ansvar	Brh:s ²⁾ ansvar	Anmärkningar
Packningar		X	
Badkar		X	

STADGAR

Bostadsrättsföreningen Idun Nr 1

Duschkabin		X	
Torkskåp med inredning		X	
Torktumlare		X	
Tvättmaskin inkl röranslutning		X	
Diskbänksbeslag		X	
Tvättbänk med tvättlåda		X	
Ventilationsfilter, köksfläkt		X	Byte och rengöring av köksfläkt
Ventilationsfilter, radiatorer		X	Tilluftfilter. Byts var 5:e år. Bestäms detta av styrelsen anskaffas filtren genom föreningens försorg
Ventilationsstos		X	Frånluftsventiler
Värmeledningar inkl. kopplingar på det interna värmeledningsnätet i lägenheten		X	a) Brh har underhållsansvar enl. HD-dom Inkluderar radiator, kopplingar, termostat och luftningsnippel
Vattenradiatorer inkl. rörkoppling		X	a) Brh svarar för målning
Luftningsnippel och termostat på vattenradiator		X	a)
Kall- och varmvattensledningar	X		Brh svarar för målning
Avstängningsventiler och kopplingar på det interna vattenledningsnätet i lägenheten		X	
Avstängningsventiler som sitter i slitsen i badrummet	X		
Rensning:			
Avloppsledningar	X		
Golvbrunn och sil		X	Brh svarar för ev. skador på vattenlåset
Vattenlås		X	
Luftstosar		X	Brh svarar för ev. skador genom oaktsamhet
7. Köksutrustning			
Diskmaskin		X	
Kyl- och frysskåp		X	
Spis		X	
Mikrovågsugn		X	

Bygghet	Brf:s ¹⁾ ansvar	Brh:s ²⁾ ansvar	Anmärkningar
Köksfläkt		X	Brf ansvarar för byte Brh skall alltid rengöra enligt

STADGAR

Bostadsrättsföreningen Idun Nr 1

		skötselinstruktionen	
Diskbänk		X	
Bänkskiva		X	
Köksskåp inkl. målning		X	
8. Förråd m.m.			
Vindsförråd som tillhör lägenheten		X	Samma regler som för lägenhet betr. golv, väggar, dörrar, inredning m.m.
Gemensamma soputrymmen	X		
Garage enl. garageavtal		X	Samma regler som för lägenhet betr. golv, väggar, tak, dörrar, inredning m.m. Brf håller med materiel
Bilplats enligt bilplatsavtal	X		
Avskild nätvägg i vindsförråd	X		
9. Övrigt		Skåp, lådor	
Inredningssnickerier		X	
Kryddställ/-skåp		X	
Badrumsskåp		X	
Badrumsspegel		X	
Hatthylla		X	
Innerdörrar		X	
Trösklar, socklar, foder och lister		X	
Gardinstänger		X	
Torkställning		X	
Beslag		X	
10. El-artiklar			
Övriga el-artiklar	X		Gäller sådan utrustning som föreningen försett lägenheten med t.ex. kontaktdon mm med nedanstående undantag
Vägguttag, strömbrytare och dimmers		X	Särskild behörighet krävs för att få utföra el-arbeten
Armaturer		X	- " -
Golvvärmeslinga, badrum		X	- " -

STADGAR

Bostadsrättsföreningen Idun Nr 1

Bygghet	Brf:s ¹⁾ ansvar	Brh:s ²⁾ ansvar	Anmärkingar
11. Balkong			
Balkonggolv, sidopartier, fronter samt taket	X		Konstruktion. Ytbehandlingen av utsida och balkongsidor
Beslag		X	
Balkonggolv, sidopartier, fronter samt taket (ytbehandling insida)		X	
Snöröjning		X	
Inglasningspartier:			
• tillval		X	
• extra utrustning tillfört av brh		X	
12. Uteplats markplan			
Golv	X		
Spaljé med grind	X		Målas regelbundet av brf

6.2 § Försummelse av ansvar

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.

6.3 § Övertagande av ansvar vid försäljning

Bostadsrättshavaren svarar för sådana åtgärder i lägenheten som har vidtagits av tidigare innehavare av bostadsrätten, såsom reparationer, underhåll och installationer som denne utfört.

7 § FÖRÄNDRINGAR I LÄGENHETEN

7.1 § Gemensamma underhållsåtgärder

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

7.2 § Ansvar vid förändringar i lägenheten

Bostadsrättshavaren får företa förändringar i lägenheten. Väsentlig förändring får dock företas endast efter tillstånd av styrelsen och under förutsättning att förändringen inte är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen. Förändringar skall alltid utföras på ett fackmannamässigt sätt.

Bostadsrättshavaren får inte företa förändring(ar) eller tillägg, som påverkar exteriören på balkong eller fasad. Exempel, parabol, TV-antenn, klimatanläggning (AC/VLP), etc.

Åtgärd som kräver bygglov eller bygganmälan, t ex ändring i bärande konstruktion, ändring av befintliga ledningar för bland annat avlopp, värme, gas eller vatten utgör alltid väsentlig förändring.

STADGAR

Bostadsrättsföreningen Idun Nr 1

8 § SUNDHET ORDNING OCH GOTT SKICK

8.1 § *Ansvar*

Bostadsrättshavaren är skyldig att när han använder lägenheten och andra delar av fastigheten iakttä alla som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom fastigheten och rätta sig efter de särskilda regler som föreningen meddelar i överensstämmelse med ortens sed. Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att detta också iakttas av den som hör till hans hushåll eller gästar honom eller av någon annan som han inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans räkning.

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

8.2 § *Föreningens rätt till tillträde*

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 enligt 6.2 §. När bostadsrätten skall tvångsförsäljas är bostadsrättshavaren skyldig att låta visa lägenheten på lämplig tid.

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

9 § ANDRAHANDSUTHYRNING

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande om styrelsen ger sitt samtycke. Bostadsrättshavaren skall först ha hyran för en andrahandsuthyrning skriftligt godkänd av Stockholms hyresnämnd. Därefter kan utlåandet presenteras för styrelsen, innan styrelsen kan ge ett samtycke för en andrahandsuthyrning.

Den åldersgräns som gäller framgår av § 3 "Krav för medlemskap" stycke 1, dock kan styrelsen bevilja kortvarigt undantag från åldersgränsregeln. Beträffande avgifter och hyra vid andrahandsuthyrning, se § 5 st. 8 ovan

Bostadsrättshavare skall skriftligen hos styrelsen ansöka om samtycke till upplåtelsen. I ansökan skall anges skälet till upplåtelsen, under vilken tid den skall pågå samt till vem lägenheten skall upplåtas. Andrahandsuthyrningen är maximerad till arton (18) månader. Därefter omprövas beslutet.

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

10 § NYTTJANDERÄTTENS FÖRVERKANDE

10.1 § *Generellt*

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.

STADGAR

Bostadsrättsföreningen Idun Nr 1

10.2 § *Nyttjanderättens förverkande*

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt kan i enlighet med bostadsrättslagens bestämmelser förverkas bland annat om

- bostadsrättshavaren dröjer med att betala månads-/årsavgift
- lägenheten utan samtycke upplåts i andra hand
- bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för förening eller annan medlem
- lägenheten används för annat ändamål än det avsedda
- 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 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

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

10.3 § *Krav på rättelser*

Bostadsrättslagen innehåller bestämmelser om att föreningen i vissa fall skall anmoda bostadsrättshavaren att vidta rättelse innan föreningen har rätt att säga upp bostadsrätten. Sker rättelse kan bostadsrättshavaren inte skiljas från lägenheten.

10.4 § *Ersättning för skada vid avflyttning*

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

10.5 § *Tvångsförsäljning vid uppsägning*

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning skall bostadsrätten tvångsförsälas så snart som möjligt, om inte föreningen, bostadsrättshavaren och de kända borgenärer 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.

11 § **STYRELSEN**

Sammansättning, skyldigheter och ansvar.

11.1 § *Sammansättning av styrelsen*

Styrelsen består av minst tre (3) och högst fem (5) ledamöter med högst fyra (4) suppleanter. Varav en (1) ledamot får vara icke medlem. Alternativt vald som ordförande eller ledamot.

STADGAR

Bostadsrättsföreningen Idun Nr 1

Valberedningen ger förslag på ledamöter och valet sker på ordinarie föreningsstämma.

- Ordförande väljs, för en (1) ettårsperiod (1). Ordförande får vara en icke medlem
- Ordinarie ledamöter dock minst en (1) ledamot eller max två (2) ledamöter, väljs växelvis udda och jämna år för en tvåårsperiod (2). En av ledamöterna får vara icke medlem
- Suppleanter max fyra (4) väljs på ett (1) år

Styrelsen konstituerar sig själv direkt efter årsstämma, beträffande fördelning av kassör, sekreterare och övriga ledamöter. *Motivering: Då har styrelsen i uppdrag att själva göra rolltillsättningen i styrelsen med utgångspunkt från ledamätternas kompetensområden och erfarenheter.*

Eventuell vice ordförande utses av och inom styrelsen.

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

11.2 § Teckning av firma

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen i sin helhet, av styrelsens ledamöter två i förening.

11.3 § Mötesprotokoll

Vid styrelsens sammanträden skall protokoll föras, som justeras minst av en närvarande ledamot utsedd av styrelsen. Protokollen skall förvaras på ett betryggande sätt och föras i nummerföljd.

11.4 § Beslutsförhet

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 erfordras enhällighet när för beslutsförhet minsta antalet ledamöter är närvarande.

11.5 § Bemyndigande

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

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

11.6 § Medlems- och lägenhetsförteckningar

Styrelsen skall i enlighet med bostadsrättslagens bestämmelser föra medlemsförteckning och lägenhetsförteckning. Styrelsen har rätt att behandla i förteckningarna ingående personuppgifter på sätt som avses i dataskyddsförordningen (GPR).

STADGAR

Bostadsrättsföreningen Idun Nr 1

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

12 § RÄKENSKAPER OCH REVISION

12.1 § Räkenskapsår och årsredovisning

Föreningens räkenskapsår omfattar kalenderår.

Senast sex (6) veckor före ordinarie föreningsstämma skall styrelsen till revisorerna avlämna handlingar i enlighet med årsredovisningslagens allmänna bestämmelser om årsredovisningens delar.

12.2 § Revisorer

Föreningsstämma skall välja en (1) revisor och en (1) suppleant. Revisor och revisorssuppleant väljs för tiden från ordinarie föreningsstämma fram till nästa ordinarie föreningsstämma. Revisor - vilken inte behöver vara medlem i föreningen - skall vara auktoriserad eller godkänd.

12.3 § Revisionsberättelse

Revisor skall avge revisionsberättelse till styrelsen senast tre (3) veckor före föreningsstämman.

12.4 § Revisionshandlingarnas tillgänglighet före stämman

Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över av revisorerna gjorda anmärkningar skall hållas tillgängliga för medlemmarna minst två (2) veckor före föreningsstämman.

13 § FÖRENINGSTÄMMA

13.1 § Tidpunkt och plats för ordinarie stämma

Ordinarie föreningsstämma skall hållas årligen senast under juni månad.

13.2 § Motioner

Medlem som önskar anmäla ärenden till stämma skall skriftligen anmäla detta senast den 1 februari eller inom den senare tidpunkt styrelsen bestämmer.

13.3 § Extrastämma

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.

13.4 § Dagordning för ordinarie stämma

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma:

1. Stämmans öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. Godkännande av dagordningen
5. Val av två (2) justeringsmän tillika rösträknare

2019-02-15 201902105127

STADGAR

Bostadsrättsföreningen Idun Nr 1

6. Fråga om stämman blivit i stadseenlig 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 ordförande
 15. Val av styrelseledamöter och suppleanter
 16. Val av revisor och revisorssuppleant
 17. Val av valberedning
 18. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
 19. Stämmans avslutande
- Allmän frågestund hålls efter stämmans avslutning.

13.5 § Kallelse till föreningsstämma

Kallelse till föreningsstämma skall innehålla uppgift om vilka ärenden som skall behandlas på stämman. Kallelse skall utfärdas personligt till samtliga medlemmar genom utdelning eller genom postbefordran senast två (2) veckor före föreningsstämma, dock tidigast sex (6) veckor före stämman.

13.6 § Rösträtt och röstetal

Vid föreningsstämma har varje medlem en (1) röst. Om flera medlemmar innehar bostadsrätt gemensamt har de dock tillsammans endast en (1) röst. Rösträtt har endast den medlem som fullgjort sina åtaganden mot föreningen enligt dessa stadgar eller enligt lag.

13.7 § Fullmakt för ombud

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Endast annan medlem, make, registrerad partner, sambo eller närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen får vara ombud. Ombudet får inte företräda mer än en (1) medlem.

Ombudet skall förete en skriftlig, dagtecknad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett (1) år från utfärdandet. Fullmakten skall uppvisas i original.

Medlem får på föreningsstämma medföra högst ett (1) biträde.

13.8 § Omröstning

Omröstning vid föreningsstämman sker öppet om inte närvarande röstberättigad påkallar sluten omröstning.

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

STADGAR

Bostadsrättsföreningen Idun Nr 1

För vissa beslut erfordras särskild majoritet enligt bestämmelser i bostadsrättslagen.

Beslut om ändring av föreningens stadgar som innebär ändring av de grunder enligt vilka årsavgifterna skall beräknas är giltigt endast om samtliga röstberättigade i föreningen är ense om det.

13.9 § Valberedning

Vid ordinarie föreningsstämma utses valberedning bestående av minst två (2) personer, varav en (1) är sammankallande, för tiden intill dess nästa ordinarie föreningsstämma hållits.

13.10 § Protokoll från ordinarie eller extra föreningsstämma

Protokoll vid ordinarie eller extra föreningsstämma skall föras av den stämmans ordförande utser.

Ifråga om protokollets innehåll gäller:

1. att röstlängden skall tas in eller biläggas protokollet,
2. att stämmans beslut skall föras in i protokollet,
3. om omröstning har skett, att resultatet skall anges i protokollet samt
4. viktiga diskussioner och synpunkter som föregår beslut skall antecknas i protokollet.

Protokoll skall förvaras betryggande. Protokoll från föreningsstämman skall vara justerat och hållas tillgängligt för medlemmarna senast tre (3) veckor efter stämman.

14 § MEDDELANDEN TILL MEDLEMMARNA

Meddelanden delges genom anslag i föreningens fastighet eller genom utdelning.

15 § EKONOMI

15.1 § Avsättning till underhålls- och förnyelseplan

Föreningen skall ha en underhålls- och förnyelseplan, för att upprätthålla fastighetens värde, som uppdateras minst en (1) gång/år.

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll enligt underhålls- och förnyelseplanen skall göras årligen med ett belopp som styrelsen beslutar. Beloppet baseras på den upprättade underhålls- och förnyelseplanen med en framförhållning av minst 10 år.

Det årligt återkommande (löpande) förebyggande och vidmakthållande underhållet budgeteras i den årliga budgeten som utgiftsposter.

15.2 § Vinst

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

15.3 § Upplösning, likvidation m.m.

Om föreningen upplöses skall förfaras enligt 9 kap 29 § bostadsrättslagen (1991:614). Behållna tillgångar tillfaller medlemmarna i förhållande till lägenheternas insatser.

468 5201902105128 51-20-6102

STADGAR

Bostadsrättsföreningen Idun Nr 1

15.4 § Försäkring

Föreningen är ansvarig att årligen teckna kollektiv bostadsrättsförsäkring.

16 § ÖVRIGT

För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar samt övrig lagstiftning.