

STADGAR

för Bostadsföreningen Smältan nr 1 upa
organisationsnummer 702002-0314

OM FÖRENINGEN

- 1 § Namn, säte och ändamål
- 2 § Medlemskap, besittningsrätt och andelsbevis
- 3 § Överlåtelse
- 4 § Andelstal
- 5 § Insats, årsavgift och övriga avgifter
- 6 § Betalning och dröjsmål med betalning

FÖRENINGSSTÄMMA

- 7 § Föreningsstämma
- 8 § Motioner
- 9 § Extra föreningsstämma
- 10 § Dagordning
- 11 § Kallelse
- 12 § Rösträtt
- 13 § Ombud och biträde
- 14 § Röstning
- 15 § Beslut som kräver kvalificerad majoritet
- 16 § Jäv
- 17 § Över- och underskott
- 18 § Valberedning
- 19 § Stämmans protokoll

STYRELSE OCH REVISION

- 20 § Styrelsens sammansättning
- 21 § Konstituering
- 22 § Styrelsens protokoll
- 23 § Beslutförhet och röstning
- 24 § Firmateckning
- 25 § Styrelsens åligganden
- 26 § Lägenhetsförteckning
- 27 § Räkenskapsår och revision
- 28 § Revisor
- 29 § Revisionsberättelse

MEDLEMMARS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

- 30 § Ansvar för lägenhetens begagnande
- 31 § Medlems ansvar
- 32 § Ytterligare installationer
- 33 § Brand- och vattenledningsskador
- 34 § Komplement
- 35 § Felanmälan
- 36 § Gemensam upprustning
- 37 § Vanvård
- 38 § Tillbyggnad
- 339 § Förändring i lägenhet

ANVÄNDNING AV BOSTADEN

- 40 § Användning av bostaden

- 41 § Sundhet, ordning och gott skick
- 42 § Tillträdesrätt
- 43 § Andrahandsuthyrning
- 44 § Inneboende

UTESLUTNING OCH FÖRVERKANDE AV BESITTNINGSRÄTTEN

- 45 § Uteslutning-och förverkandegrunder
- 46 § Hinder för uteslutning/förverkande
- 47 § Ersättning vid uteslutning
- 48 § Offentlig auktion

ÖVRIGT

- 49 § Meddelanden
- 50 § Framtida underhåll
- 51 § Upplösning, likvidation mm
- 52 § Tolkning

OM FÖRENINGEN

1 § Namn, säte och ändamål
Föreningens firma är Bostadsföreningen Smältan nr 1 utan personlig ansvarighet. Föreningen har till ändamål att upplåta bostadslägenheter för obegränsad tid åt sina medlemmar i fastigheten Smältan nr 1.

2 § Medlemskap
Till medlem i föreningen kan antas myndig, fysisk person, som förvärvat andel i föreningen av medlem eller direkt av föreningen. Har två personer förvärvat andel gemensamt skall båda antas som medlemmar.

Ansökan om medlemskap skall vara skriftlig och innehålla utfästelse om att sökanden förbinder sig att full-

göra de skyldigheter som stadgarna föreskriver samt att ha för avsikt att medlem eller familjemedlem bosätter sig i fastigheten. Till ansökan skall bifogas bestyrkt kopia av förvärvshandlingen och innehålla uppgift om den lägenhet som överlåtelsen avser samt pris. Motsvarande gäller vid byte och gåva.

Föreningen förbehåller sig rätt att fritt pröva varje ansökan om medlemskap i de fall denna rätt icke inskränkts genom vad som stadgas i §3 nedan.

Medlem erhåller besittningsrätt till lägenhet i föreningens fastighet och behåller denna rätt så länge medlemmen fullgör sina skyldigheter enligt stadgarna.

För varje lägenhet utfärdar styrelsen ett med lägenhetens nummer samt lägenhetsinnehavarens namn betecknat andelsbevis. Beviset skall även innehålla uppgift om lägenhetens andelstal, lägenhetsnummer, storlek samt biutrymmen och lägen inom fastigheten.

Vidare erhåller varje lägenhetsinnehavare föreningens stadgar och eventuella ordningsföreskrifter.

§3 Överlåtelse

Medlem som fullgjort sina ekonomiska skyldigheter mot föreningen äger rätt att överlåta sin andel till annan person, vars ansökan om medlemskap skall prövas av styrelsen enligt § 2.

Överlåtelsen blir ej giltig mot föreningen förrän köparen antagits till medlem och styrelsen infört anteckning härom i andelsbeviset.

Har andel övergått till ny innehavare, får denne ej besittningsrätt till lägenheten förrän han eller hon antagits till medlem. Till dess så skett svarar överlåtaren alltså för sina skyldigheter som medlem, såvida icke överlåtelsen skett på exekutiv eller offentlig auktion. I sådant fall upphör den förre medlemmens skyldigheter vid auktionen.

Antages icke den, som inropat andelen vid exekutiv försäljning eller på offentlig auktion, till medlem, skall föreningen äga rätt att lösa in andelen till samma pris som köparen erlagt, om icke annan överenskommelse träffas.

Har andelen förvärvats på exekutiv eller offentlig auktion utan att den, som ropat in andelen, antagits till medlem, äger förvärvaren icke annan rätt än den, som stadgas i lagen om ekonomiska föreningar för medlem, som avgått ur föreningen, om icke överenskommelse om ny överlåtelse träffas.

Den, till vilken avliden medlems andel övergått på grund av bodelning, arv eller testamente, vare berättigad att inträda som medlem i föreningen, om sökanden uppfyller villkoren i § 2, såvida icke synnerliga skäl talar mot detta.

Sådan ansökan skall göras senast sex månader efter medlemmens död om icke styrelsen medger anstånd. Sådant anstånd skall beviljas om icke lagakraftvunnen bodelning eller lagakraftvunnet testamente eller arvskifte ännu föreligger. Anståndet kan tidsbegränsas. Inkommer icke ansökan om nytt medlemskap eller om anstånd inom sex månader eller antages icke sökanden till medlem, kan styrelsen uppmana dödsboet att inom två månader visa att någon, som kan godtagas som medlem, förvärvat andelen och sökt medlemskap. Iakttages icke detta, förlorar dödsboet besittningsrätten till lägenheten och föreningen får sälja andelen på offentlig auktion för innehavarens räkning, om ej annan överenskommelse om överlåtelse träffas. Föreningen äger rätt att av influten likvid tillgodoräkna sig eventuell skuld till föreningen samt kostnader för förfarandet.

Avliden medlems dödsbo äger rätt att behålla besittningsrätten till lägenheten till dess ansökan om nytt medlemskap kan ske.

Dödsboets rösträtt får utövas av boutredningsman eller av dödsbodelägare, som erhållit fullmakt av övriga delägare.

Överlåter medlem genom bodelning i samband med äktenskapsskillnad sin andel till andra maken, äger denne rätt att bli medlem, om sökanden uppfyller villkoren i § 2, såvida icke synnerliga skäl talar emot detta. Detsamma skall gälla om medlems make eller sammanboende erhåller rätt till lägenheten på grund av särskilt lagstadgande.

§4 Andelstal

Varje medlem som förvärvat andelsrätt i föreningen skall som insats betala andelsvärdet på den till andelen hörande lägenheten.

Andelstalet bestäms av lägenhetens boyta samt av på vilket våningsplan i fastigheten lägenheten är belägen. Dessa parametrar utgör 75 procent (68 resp. 7 procent) av det totala andelstalet. Parametern våningsplan beräknas så, att för varje våningsplan utöver bottenplanet, beräknas 4,3645 procent av parametern boyta.

Övriga 25 procent av andelstalet fördelas lika på varje andelsrätt.

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.

5 § Insats, årsavgift och övriga avgifter

Insats, årsavgift och övriga avgifter fastställs av styrelsen. Ändring av insatsen ska alltid beslutas av föreningsstämma.

Årsavgifterna fördelas på lägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal

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.

Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5 % och pantsättningsavgiften till högst 1 % av gällande prisbasbelopp.

Överlåtelseavgift betalas av säljaren och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

Vid andrahandsuthyrning skall medlem betala en extra avgift till föreningen om 30 % av årsavgiften. Avgift utgår inte om uthyrning sker till familjemedlem.

6 § Betalning och dröjsmål med betalning

Årsavgiften ska betalas på det sätt styrelsen beslutar. Betalning får dock alltid ske genom plusgiro eller bankgiro. Den skall erläggas kvartalsvis i förskott den sista helgfria dagen i månaderna mars, juni, september och december.

Om inte årsavgiften eller övriga förpliktelser betalas i rätt tid (inom 5 dagar) 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 inkasokostnader mm.

Styrelsen kan bevilja anstånd med inbetalning vid sjukdomsfall, arbetslöshet eller annat laga förfall.

FÖRENINGSSTÄMMA

7 § Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma ska hållas årligen tidigast den 1 mars och senast före maj månads utgång.

8 § Motioner

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

9 § 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.

10 § Dagordning

På ordinarie föreningsstämma ska förekomma:

1. Öppnande
2. Godkännande av dagordningen

3. Val av stämмоordförande
4. Anmälan av styrelsens val av protokollförare
5. Val av två justerare 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 resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen
13. Beslut om arvoden åt styrelsen 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. Avslutande
19. Övriga frågor

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

11 § Kallelse

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

Senast två veckor före ordinarie stämma och extra stämma skall kallelsen utfärdas, dock tidigast sex veckor före stämman. Kallelsen ska utfärdas genom utdelning eller email. Om medlem uppgivit annan adress ska kallelsen istället skickas till medlemmen. Kallelsen ska dessutom anslås på lämplig plats inom föreningens hus eller publiceras på hemsida.

Andra meddelanden skall tillställas medlemmar med brev per post eller genom email, utdelning i medlemmarnas brevlådor eller anslag på lämplig plats i fastigheten. Under minst två veckor före ordinarie stämma skall redovisningshandlingar och revisionsberättelse hållas tillgängliga hos föreningen för medlemmarna.

12 § Rösträtt

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar lägenhet 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.

13 § Ombud och biträde

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Ombudet ska visa upp en skriftlig daterad fullmakt. Fullmakten ska uppvisas i original och gäller högst ett år från ut-

färdandet. Ombud får inte företräda mer än två (2) medlemmar. På föreningsstämma får medlem medföra högst ett biträde. Biträdets uppgift är att vara medlemmen behjälplig. Biträdet har yttranderätt.

Ombud och biträde får endast vara:

- annan medlem
- medlemmens make/maka, registrerad partner eller sambo
- föräldrar
- syskon
- myndigt barn
- annan närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen i föreningens hus
- god man

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

14 § 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.

15 § Beslut som kräver kvalificerad majoritet

Beslut om

- försäljning, nedrivning eller större ombyggnad av föreningens fastighet
- föreningens upplösning
- ändring av stadgarna

fattas alltid av föreningsstämma. Beslutet är giltigt om samtliga röstberättigade är ense om det, eller om det fattas på två på varandra följande stämmor, där en är ordinarie föreningsstämma, och där det är minst en månad mellan stämmorna. Vid den första stämman krävs enkel majoritet medan minst två tredjedelar av de röstande skall stödja beslutet på den andra. Vid lika röstetal gäller den mening ordföranden biträder.

Ayser beslutet stadgeändring, varigenom medlemmar-
nas insatser eller avgifter till föreningen ökas, fordras att minst tre fjärdedelar av de röstande biträder förslaget.

Ayser stadgeändringen att medlems rätt till föreningens behållna tillgångar vid dess upplösning inskränks, fordras att beslutet på sista stämman biträds av samtliga röstande. Detta gäller även för ändring av avgå-

ende medlems rätt att utfå inbetalda insatser enligt 4 kap 1 § i lagen om ekonomiska föreningar.

Om ett beslut avseende om-, ny- eller tillbyggnad innebär att medlems lägenhet förändras ska medlemmens samtycke inhämtas. Om medlemmen inte ger sitt samtycke till ändringen, blir beslutet ändå giltigt om minst två tredjedelar av de röstande på stämman har gått med på beslutet.

16 § 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

17 § Över- och underskott

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

18 § 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.

19 § Stämmans protokoll

Vid föreningsstämma ska protokoll föras av den som styrelsen 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

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

STYRELSE OCH REVISION

20 § Styrelsens sammansättning

Föreningens angelägenheter skall skötas av en styrelse med säte i Stockholm.

Styrelsen skall bestå av tre ordinarie ledamöter samt två suppleanter. Styrelseledamöter väljs bland föreningens medlemmar på ordinarie föreningsstämma för tiden intill dess ordinarie föreningsstämma hållits följande räkenskapsår efter valet. Suppleant inkallas vid förfall för ordinarie ledamot.

Valbar till styrelsen är även föreningsmedlems äkta make, maka, sambo, partner eller närstående, som varaktigt bor i fastigheten.

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

21 § Konstituering

Styrelsen utser inom sig ordförande och övriga funktionärer.

22 § Styrelsens protokoll

Vid styrelsens sammanträden ska protokoll föras som justeras av ordföranden och den ytterligare ledamot som styrelsen utser. Protokollen ska förvaras på tryggsamt sätt och föras i nummerföljd. Styrelsens protokoll är tillgängliga endast för ledamöter, suppleanter och revisorer.

23 § 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 beslutförhet minsta antalet ledamöter är närvarande.

Suppleanter tjänstgör i den ordning som ordförande bestämmer om inte annat bestämts av föreningsstämman eller framgår av arbetsordning (beslutad av styrelsen).

24 § Firmateckning

Föreningens firma tecknas - förutom av styrelsen - av minst två ledamöter tillsammans. Styrelsen eller firmatecknare får besluta om inteckning eller annan inskrivning i föreningens fasta egendom.

25 § Styrelsens åligganden

Bland annat åligger det styrelsen:

- att svara för föreningens organisation och förvaltning av dess angelägenheter
- att tillse att organisation beträffande bokföringen och medelsförvaltningen även innefattar en tillfredsställande kontroll.
- att föra protokoll över de beslut som fattas.
- att föra medlems- och lägenhetsförteckning
- 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 föreningsstämman till revisorerna avlämna årsredovisningen

- att senast två veckor före ordinarie föreningsstämman hålla årsredovisningen och revisionsberättelsen tillgänglig
- om föreningsstämman 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.

26 § Lägenhetsförteckning

Genom styrelsen försorg skall föras en medlems- och lägenhetsförteckning. Förteckningen skall innehålla uppgifter om medlemmens namn och hemvist, andelstal, lägenhetens beteckning, belägenhet, storlek samt övriga tillhörande utrymmen. Underrättas föreningen om pantsättning av andelsrätt eller ändras uppgifter i förteckningen skall detta antecknas, varvid även dag för anteckning skall anges. Till förteckningen skall fogas bestyrkt kopia av förvärvshandlingen.

Medlem har rätt att på begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen avseende sin andelsrätt.

27 § Räkenskapsår och revision

Föreningens räkenskapsår skall omfatta kalenderår och räkenskaperna avslutas den 31 december. Styrelsen skall tillse att dessa föreligger färdiga för granskning av revisorerna före mars månads utgång.

Räkenskaperna, styrelsens protokoll och förvaltning av föreningens angelägenheter granskas av därtill utsedda revisorer.

28 § Revisor

Föreningsstämman ska välja minst en och högst två revisorer med högst två suppleanter. Revisorer och revisorssuppleanter väljs för tiden från ordinarie föreningsstämman fram till och med nästa ordinarie föreningsstämman. Revisorer behöver inte vara medlemmar i föreningen och behöver inte heller vara auktoriserade eller godkända.

29 § Revisionsberättelse

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

MEDLEMS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

30 § Ansvar för lägenhetens begagnande

Medlem är skyldig att vid lägenhetens begagnande iakttaga allt som erfordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten.

Medlem skall härvid ställa sig till efterrättelse de särskilda ordningsföreskrifter som föreningsstämman

beslutat. Skulle ohyra visa sig i lägenheten, skall detta omedelbart anmälas till styrelsen.

Medlem skall hålla noggrann tillsyn över att vad som sålunda åligger honom själv även iakttages av dem, som hör till hans hushåll eller gästar honom eller av annan, som han inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans räkning. Medlem ansvarar för att hyresgäst lämnar tillträde till lägenheten i enlighet med vad som bestämts i dessa stadgar samt iakttar de särskilda ordningsföreskrifter, som antagits av föreningsstämma.

31 § Medlems ansvar

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

Medlem svarar sålunda för underhåll och reparationer av bland annat:

- ytbeläggning på rummens alla väggar, golv och tak jämte underliggande ytbehandling, som krävs för att anbringa ytbeläggningen på ett fackmännamässigt sätt
- icke bärande innerväggar
- glas och bågar i lägenhetens ytter- och innerfönster med tillhörande beslag, gångjärn, handtag, låsanordning, vdringsfilter och tätningslister samt all målning förutom utvändig målning och kittning. För skada på fönster genom inbrott eller annan åverkan på fönster svarar bostadsrättshavaren.
- till ytterdörr hörande beslag, gångjärn, glas, handtag, ringklocka, brevinkast och lås inklusive nycklar; medlem svarar även för all målning med undantag för målning av ytterdörrens utsida; motsvarande gäller för balkong- eller altandörr. För skada på ytterdörr genom inbrott eller annan åverkan på dörren svarar bostadsrättshavaren, motsvarande gäller för balkong- eller altandörr.
- innerdörrar och säkerhetsgrindar
- lister, foder och stuckaturer
- elradiatorer; i fråga om vattenfyllda radiatorer svarar medlem endast för målning
- vattenburen eller elektrisk golvvärme, som medlem försett lägenheten med
- eldstäder, dock inte tillhörande rökgångar
- varmvattenberedare
- ledningar för vatten och avlopp till de delar dessa är åtkomliga inne i lägenheten och betjänar endast medlemmens lägenhet
- undercentral (säkringsskåp) och därifrån utgående el- och informationsledningar (telefon, kabel-tv, data med mera) i lägenheten, kanalisationer, brytare, eluttag och fasta armaturer
- ventiler och luftinsläpp, dock endast målning
- brandvarnare.

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

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

- vitvaror och sanitetsporcelain
- 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 och avstängningsventiler
- ventilationsfläkt
- elektrisk handdukstork.

I kök eller motsvarande utrymme svarar medlem 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 medlem endast för målning.

32 § Ytterligare installationer

Medlem svarar även för alla installationer i lägenheten som installerats av medlemmen eller tidigare innehavare av lägenheten.

33 § Brand- och vattenledningsskador

För reparationer på grund av brand- eller vattenledningsskada svarar medlemmen endast i begränsad omfattning.

34 § Komplement

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

35 § Felanmälan

Medlem är skyldig att till föreningen anmäla fel och brister i sådan lägenhetsutrustning som föreningen svarar för och dessa stadgar.

36 § Gemensam upprustning

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.

37 § Vanvård

Om medlem försummar sitt ansvar för lägenhetens skick i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller att det finns risk för omfattande skador på föreningens eller annans egendom har föreningen, efter rättelseanmaning, rätt till tillträde för att avhjälpa bristen på medlemmens bekostnad.

38 § Tillbyggnad

Anordningar såsom luftvärmepumpar, markiser, belysningsarmaturer, solskydd, parabolantennar etc. får monteras på husets utsida endast efter styrelsens skriftliga godkännande. Medlemmen svarar för skötsel och underhåll av sådana anordningar. Om det behövs för husets underhåll eller för att fullgöra myndighetsbeslut är medlemmen skyldig att, efter uppmaning från styrelsen, demontera dessa anordningar.

39 § Förändring i lägenhet

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

1. ingrepp i bärande konstruktion,
2. ändring av befintlig ledning för avlopp, värme, gas eller vatten, eller
3. annan väsentlig förändring av lägenheten

Styrelsen får endast vägra tillstånd om åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen eller annan medlem. Medlemmen svarar för att erforderliga myndighetstillstånd erhålls. Förändringar ska alltid utföras på ett fackmannamässigt sätt.

Medlem som bryter mot detta förbud skall, om så påfordras, återställa lägenheten eller annat utrymme i tidigare befintligt skick samt ersätta föreningen de kostnader, som kan drabba denna dels genom vitesföreläggande, dels eventuellt för återställande av lägenheten eller annat utrymme i av myndigheterna godkänt skick.

ANVÄNDNING AV BOSTADEN

40 § Användning av bostaden

Medlem 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.

41 § Sundhet, ordning och gott skick

Medlem är 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 medlemmen eller som utför arbete för medlemmens räkning.

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

Ohyra får inte föras in i lägenheten.

42 § 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 medlem inte lämnar föreningen tillträde till lägenheten, när föreningen har rätt till det, kan styrelsen

ansöka om särskild handräckning hos kronofogdemyndigheten. Kostnaden för detta förfarande kommer att debiteras medlemmen.

43 § Andrahandsuthyrning

En medlem får upplåta sin lägenhet (hela eller delar) i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt skriftliga samtycke. Medlem 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 medlemmen har skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke.

Tillståndet kan tidsbegränsas till ett år; dock ej för medlem av den sökandes familj. Ny upplåtelse kräver nytt tillstånd.

Medlemmar, som upplåter lägenhet (eller del av lägenhet) i andra hand, skall betala en extra avgift till föreningen, motsvarande 30 procent av årsavgiften. Avgift utgår ej om uthyrning sker till familjemedlem.

44 § Inneboende

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

UTESLUTNING OCH FÖRVERKANDE AV BESITTNINGSRÄTTEN

45 § Uteslutnings- och förverkandegrunder

Medlem kan av styrelsen uteslutas och besittningsrätt till lägenheten förklaras förverkad i bland annat följande fall:

- medlemmen dröjer med att betala årsavgift utöver en vecka från förfallodagen. Sker upprepade betalningsförseningar anses medlemmen åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att han eller hon skäligen inte bör få behålla lägenheten. I denna situation krävs inte att beslut om uteslutning föregås av en anmodan om rättelse.
- medlemmen underlåter att erlagga beslutad insats till föreningen.
- lägenheten utan samtycke upplåts i andra hand
- medlemmen inrymmer utomstående personer till men för förening eller annan medlem
- lägenheten används för annat ändamål än vad den är avsedd för och avvikelsen är av väsentlig betydelse för föreningen eller någon medlem
- medlemmen eller den, som lägenheten upplåtits till i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten eller om medlemmen, genom att inte utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten, bidrar till att ohyran sprids i huset

- medlemmen inte iakttar sundhet, ordning och gott skick eller rättar sig efter de särskilda ordningsregler som föreningen meddelar
- medlemmen inte lämnar tillträde till lägenheten och inte kan visa giltig ursäkt för detta
- medlemmen 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

46 § Hinder för uteslutning/förverkande

Besittningsrätten är inte förverkad om det som ligger medlemmen till last är av ringa betydelse. Uteslutning får ske endast om medlem underlåter att efter tillsägelse utan dröjsmål vidta rättelse.

Medlem som på grund av ovan angivna skäl förlorat besittningsrätten och uteslutits som medlem i föreningen är skyldig att flytta så snart klandertiden (se nedan) gått till ända eller lagakraftvunnen dom föreligger.

Medlem som uteslutits ur föreningen kan klandra beslutet genom att väcka talan mot föreningen vid domstol inom en månad från det att han delgavs beslutet.

47 § Ersättning vid uteslutning

Utesluts medlem, har föreningen rätt till ersättning för eventuell skada och samtliga kostnader för att skilja medlem från besittningsrätten och lägenheten.

48 § Offentlig auktion

Har medlem blivit utesluten ur föreningen skall föreningen, så snart beslutet vunnit laga kraft och medlemmen flyttat, sälja andelen med tillhörande besitt-

ningsrätt på offentlig auktion, såvida icke föreningen och den uteslutna medlemmen kommer överens om annat.

Av influten likvid får föreningen uppbära så mycket som behövs för att täcka föreningens fordran hos medlemmen. Vad som återstår tillfaller denne.

ÖVRIGT

49 § Meddelanden

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

50 § Framtida underhåll

Inom föreningen ska bildas fond för yttre underhåll.

Till fonden ska årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0.3% av fastighetens taxeringsvärde. Om föreningen har en underhållsplan kan istället avsättning till fonden göras enligt planen.

51 § Utdelning, upplösning och likvidation

Om föreningsstämman beslutar att uppkommen vinst ska delas ut ska vinsten fördelas mellan medlemmarna i förhållande till lägenheternas andelstal.

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

52 § Tolkning

För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller lagen om ekonomiska föreningar och annan lagstiftning. Föreningen kan ha utfärdat ordningsregler för förtydligande av dessa stadgar.

Ovanstående stadgar har antagits vid två på varandra följande stämmor

den 27 maj 2019

och

den 28 maj 2020

Stockholm den 28 maj 2020

Bostadsföreningen Smältan nr 1 upa

.....

Magnus Ragnhäll, ordförande

.....

.....

Anneli Rönnbäck, kassör

.....

.....

William Lundqvist, sekreterare

.....