

STADGAR

FÖR

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SKOGBACKEN 1 STRÄNGNÄS, 769637-1330
STADGARNÄR ANTAGNA PÅ EXTRA FÖRENINGSSÄMMMA 2023-08-06

Omfattande redigering och anpassning av ursprungliga stadgar antagna 2019-01-08 har skett med anledning av att de ursprungliga var utifrån en mall och inte anpassade efter vår verksamhet eller anpassade efter nya ändringar i bostadsrättslagen. Befintliga stadgar ersätts i sin helhet med denna upplaga.

Innehållsförteckning

.....	1
OM FÖRENINGEN	4
1 § Namn, ändamål och säte	4
2 § Medlemskap och överlåtelse	4
3 § Medlemskapsprövning - juridisk person.....	4
4 § Medlemskapsprövning - fysisk person.....	4
5 § Bosättningskrav.....	4
6 § Andelsägande	4
7 § Insats, årsavgift och upplåtelseavgift.....	4
8 § Familjerättsliga förvärv	5
9 § Rätt att utöva bostadsrätten	5
10 § Årsavgiftens beräkning.....	5
11 § Överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse	5
12 § Övriga avgifter.....	5
13 § Dröjsmål med betalning.....	5
FÖRENINGSTÄMMA	6
14 § Föreningsstämma	6
15 § Motioner	6
16 § Extra föreningsstämma.....	6
17 § Dagordning	6
18 § Kallelse	6
19 § Rösträtt	6
20 § Handlingar till föreningsstämman.....	7
21 § Ombud och biträde.....	7
22 § Röstning	7
23 § Jäv	7
24 § Vinst eller förlust.....	7
25 § Valberedning.....	7
26 § Stämmans protokoll.....	7
27 § Styrelsens sammansättning	8

28 §	Konstituering.....	8
29 §	Styrelsens protokoll	8
30 §	Beslutsförhet och majoritetskrav samt röstning.....	8
31 §	Beslut i vissa frågor	8
32 §	Firmateckning	8
33 §	Styrelsens åligganden	8
34 §	Utdrag ur lägenhetsförteckning.....	9
35 §	Räkenskapsår	9
36 §	Revisorernas sammansättning.....	9
37 §	Avgivande av revisionsberättelse.....	9
38 §	Bostadsrättshavarens ansvar	9
39 §	Bostadsrättsföreningens ansvar.....	10
40 §	Ytterligare installationer	10
41 §	Brand- och vattenledningsskador	10
42 §	Komplement	10
43 §	Felanmälan.....	10
44 §	Gemensam upprustning	10
45 §	Avhjälpan av brist	11
46 §	Tillbyggnad.....	11
47 §	Ingrepp i lägenhet.....	11
ANVÄNDNING AV BOSTADSRÄTTEN.....		11
48 §	Användning av bostadsrätten	11
49 §	Sundhet, ordning och gott skick	11
50 §	Tillträdesrätt.....	11
51 §	Andrahandsuthyrning	11
52 §	Inneboende.....	12
FÖRVERKANDE.....		12
53 §	Förverkandegrunder	12
54 §	Hinder för förverkande samt uppsägning.....	12
55 §	Ersättning vid uppsägning.....	13
56 §	Tvångsförsäljning	13
ÖVRIGT.....		13
57 §	Meddelanden.....	13
58 §	Framtida underhåll	13
59 §	Bostadsrättsföreningens fastighet	13
60 §	Upplösning, likvidation med mera.....	13

OM FÖRENINGEN

1 § Namn, ändamål och säte

Föreningens namn är Bostadsrättsföreningen Skogsbacken i Strängnäs.

Föreningens verksamhet är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende och lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen har sitt säte i Strängnäs.

2 § Medlemskap och överlåtelse

Fråga om att anta en medlem avgörs av styrelsen.

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

Styrelsen är skyldig att senast inom en månad från det att 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 skall anses ha utträtt ur föreningen, om inte styrelsen medger att han eller hon får stå kvar som medlem.

3 § Medlemskapsprövning - juridisk person

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

4 § Medlemskapsprövning - fysisk person

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

Medlemskap får inte vägras på grund av ras, hudfärg, nationalitet, etniskt ursprung, religion, övertygelse eller sexuell läggning.

En överlåtelse är ogiltig, om den som en bostadsrätt övergått till vägras medlemskap i föreningen. Särskilda regler gäller vid exekutiv försäljning eller vid tvångsförsäljning.

5 § Bosättningskrav

Om det kan antas att förvärvaren för egen del inte permanent skall bosätta sig i bostadsrättslägenheten har föreningen rätt att vägra medlemskap.

6 § Andelsägande

Den som har förvärvat en andel i bostadsrätt får vägras medlemskap i föreningen om inte bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar, registrerade partner eller sådana sambor på vilka sambolagen tillämpas.

7 § Insats, årsavgift och upplåtelseavgift

Insats, årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen. Ändring av insatsen skall alltid beslutas av föreningsstämma. Årsavgiften skall täcka bostadsrättsföreningens löpande verksamhet samt ge utrymme för avsättning enligt underhållsplanen. Årsavgiften betalas månadsvis senast sista vardagen i föregående månad om inte styrelsen beslutar annat. Om årsavgiften inte betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen till dess att fullbetalning sker, påminnelseavgifter och inkassoavgifter enligt lag om ersättning för inkassokostnad mm.

8 § Familjerättsliga förvärv

Om en bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente eller liknande och förvärvaren inte antagits till medlem, får bostadsrättsföreningen uppmana förvärvaren att inom sex månader från uppmaningen visa att någon, som inte nekas medlemskap i bostadsrättsföreningen, har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs, får bostadsrätten tvångsförsäljas enligt bostadsrättslagen för förvärvarens räkning.

9 § Rätt att utöva bostadsrätten

När en bostadsrätt övergått till ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten endast om han eller hon är medlem eller beviljas medlemskap i bostadsrättsföreningen.

Ett dödsbo efter en avliden bostadsrättshavare får utöva bostadsrätten trots att dödsboet inte är medlem i bostadsrättsföreningen. Tre år efter dödsfallet får bostadsrättsföreningen uppmana dödsboet att inom sex månader från uppmaningen visa att bostadsrätten har ingått i bodelning eller arvsifte eller att någon, som inte får nekas medlemskap i bostadsrättsföreningen, har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs, får bostadsrätten tvångsförsäljas för dödsboets räkning enligt bostadsrättslagen.

En juridisk person som har panträtt i bostadsrätten och förvärvet skett genom tvångsförsäljning eller vid exekutiv försäljning, kan tre år efter förvärvet uppmanas att inom sex månader visa att någon, som inte får nekas medlemskap i bostadsrättsföreningen, har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap.

10 § Årsavgiftens beräkning

Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal. Beslut om ändring av grund för andelstalsberäkning skall fattas av föreningsstämman. 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, elektrisk ström, TV, bredband och telefoni skall erläggas efter förbrukning, area eller per lägenhet.

Årsavgiften skall fastställas så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

11 § Överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse

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 förvärvaren och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

Om det följer av lag eller annan författning äger bostadsrättsföreningen rätt att ta ut en avgift för andrahandsupplåtelse. Avgiften för andrahandsupplåtelsen får årligen motsvara högst 10 % av prisbasbeloppet enligt 2 kap 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken.

12 § Övriga avgifter

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

13 § Dröjsmål med betalning

Årsavgiften skall betalas på det sätt styrelsen beslutar. Betalning får dock alltid ske genom postanvisning, 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 med mera.

FÖRENINGSSTÄMMA

14 § Föreningsstämma

Bostadsrättsföreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari – 31 december.

Ordinarie föreningsstämma skall hållas årligen tidigast den 1 mars och senast före juni månads utgång.

I årsredovisningen skall det finnas en kassaflödesanalys.

15 § Motioner

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

16 § Extra föreningsstämma

Extra föreningsstämma skall hållas när styrelsen finner skäl till det. Sådan föreningsstämma skall även hållas när det för uppgivet ändamål skriftligen begärs av revisor eller minst 1/10 av samtliga röstberättigade.

17 § Dagordning

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma:

- 1 Stämmans öppnande
- 2 Val av stämмоordförande
- 3 Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- 4 Fastställande av röstlängd
- 5 Godkännande av dagordningen
- 6 Val av två justerare tillika rösträknare
- 7 Fråga om stämman blivit stadgeenligt utlyst
- 8 Föredragning av styrelsens årsredovisning inkl kassaflödesanalys
- 9 Föredragning av revisorns berättelse
- 10 Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning inkl. belopp för avsättning till underhållsfond
- 11 Beslut om resultatdisposition
- 12 Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- 13 Beslut om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår
- 14 Val av styrelseledamöter och suppleanter
- 15 Val av revisorer och revisorssuppleant
- 16 Eventuellt val av valberedning
- 17 Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
- 18 Stämmans avslutande

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

18 § Kallelse

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

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

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

Skall föreningsstämman behandla ändring av stadgarna, likvidation eller att föreningen skall gå upp i annan juridisk person gäller även då att kallelsen skall utfärdas senast två veckor i förväg.

Kallelsen skall utfärdas till samtliga medlemmar genom utdelning eller skickas via e-post. Om medlem uppgivit annan adress skall kallelsen i stället skickas till medlemmen. Kallelsen skall dessutom anslås på lämplig plats inom föreningens hus eller publiceras på hemsida.

19 § Rösträtt

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar bostadsrätt gemensamt har de dock tillsammans endast en röst. Medlem som innehar flera lägenheter har också endast en röst. Rösträtt har endast den medlem som har fullgjort sina ekonomiska förpliktelser mot föreningen enligt dessa stadgar eller enligt lag.

20 § Handlingar till föreningsstämman

Kopia av redovisningshandlingar och revisionsberättelse skall hållas tillgängliga för medlemmarna under minst två veckor före föreningsstämman. Det samma gäller handlingar till extra föreningsstämma.

21 § Ombud och biträde

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Ombudet skall visa upp en skriftlig dagtecknad fullmakt.

Fullmakten skall uppvisas i original och gäller högst ett år från utfärdandet. Ombud får inte företräda mer än en (1) medlem. På föreningsstämma får medlem medföra högst ett biträde. Biträdets uppgift är att vara medlemmen behjälplig.

Ombud och biträde får endast vara:

- annan medlem eller en ställföreträdare för annan medlem
- medlemmens make/maka, registrerad partner eller sambo e föräldrar, syskon, barn
- annan närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen i föreningens hus
- god man
- Är medlem en juridisk person får denne företrädas av legal ställföreträdare.

22 § Röstning

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller vid lika röstetal den mening som stämmans ordförande biträder. Blankröst är inte en avgiven röst.

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

Stämмоordförande eller föreningsstämma kan besluta att slutna omröstning skall genomföras. Vid personval skall dock slutna omröstning alltid genomföras på begäran av röstberättigad. För vissa beslut krävs särskild majoritet enligt bestämmelser i bostadsrättslagen.

23 § Jäv

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

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

24 § Vinst eller förlust

Den vinst eller förlust som kan uppstå i föreningens verksamhet ska, efter underhållsfondering, balanseras i ny räkning. Om föreningsstämman beslutar att uppkommen vinst skall delas ut skall vinsten fördelas i förhållande till lägenheternas årsavgifter för det senaste räkenskapsåret. Om verksamhetens resultat innebär en förlust ska bostadsrättsföreningen också lämna en upplysning om vad förlusten innebär för bostadsrättsföreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

25 § 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.

26 § Stämmans protokoll

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

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

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

STYRELSE OCH REVISION

27 § Styrelsens sammansättning

Styrelsen består av minst tre och högst sju ledamöter med högst tre suppleanter. Styrelseledamöter och suppleanter väljs av föreningsstämman för högst två år.

Om helt ny styrelse väljs på föreningsstämman skall mandattiden för hälften, eller vid udda tal närmast högre antal, vara ett år. Till styrelseledamot och suppleant kan förutom medlem väljas även make, registrerad partner eller sambo till medlem samt närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen och är bosatt i föreningens hus.

28 § Konstituering

Styrelsen utser inom sig ordförande och andra funktionärer.

Om styrelsens ordförande lämnar sitt uppdrag under mandatperioden ska styrelsen inom sig välja styrelseordförande för tiden till nästa föreningsstämma.

29 § Styrelsens protokoll

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

30 § Beslutsförhet och majoritetskrav samt röstning

Styrelsen är beslutför när antalet närvarande ledamöter vid sammanträdet överstiger hälften av samtliga ledamöter. Som styrelsens beslut gäller den mening för vilken mer än hälften av de närvarande röstat eller vid lika röstetal den mening som ordföranden biträder. För giltigt beslut krävs enhällighet när för beslutsförhet minsta antalet ledamöter är närvarande. Suppleanter tjänstgör i den ordning som ordförande bestämmer. En styrelseledamot som är jävig anses som frånvarande.

31 § Beslut i vissa frågor

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

32 § Firmateckning

Föreningens firma tecknas - förutom av styrelsen - av två ledamöter i förening.

33 § Styrelsens åligganden

Bland annat åligger det styrelsen:

- att svara för föreningens organisation och förvaltning av dess angelägenheter
- att avge redovisning för förvaltning av föreningens angelägenheter genom att avlämna årsredovisning som skall innehålla berättelse om verksamheten under året (förvaltningsberättelse) samt redogöra för föreningens intäkter och kostnader under året (resultaträkning) och för dess ställning vid räkenskapsårets utgång (balansräkning)
- att senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma till revisorerna avlämna årsredovisningen
- att senast två veckor före ordinarie föreningsstämma hålla årsredovisningen och revisionsberättelsen tillgänglig
- att föra medlems- och lägenhetsförteckning; föreningen har rätt att behandla i förteckningarna ingående personuppgifter på sätt som avses i personuppgiftslagen.

34 § Utdrag ur lägenhetsförteckning

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

35 § Räkenskapsår

Föreningens räkenskapsår är kalenderår.

36 § Revisorernas sammansättning

Föreningsstämma skall välja en revisor med ingen eller högst två suppleanter. Revisor och revisorssuppleanter väljs för tiden från ordinarie föreningsstämma i ett år. Revisorer behöver inte vara medlemmar i föreningen och behöver inte heller vara auktoriserade eller godkända.

37 § Avgivande av revisionsberättelse

Revisorer skall avge revisionsberättelse till styrelsen senast tre veckor före föreningsstämman.

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

38 § Bostadsrättshavarens ansvar

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

Bostadsrättshavaren 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 fackmannamässigt sätt
- icke bärande innerväggar
- glas och bågar i lägenhetens ytter- och innerfönster samt spröjs med tillhörande beslag, handtag, gångjärn, låsanordning, vädringsfilter och tätningslister samt all målning förutom utvändig målning och kittning
- lägenhetens innerdörrar med tillhörande lister, foder, karm tätningslister, beslag, gångjärn, glas, handtag, ringklocka, brevinkast och lås inklusive nycklar mm.
- vid byte av lägenhetens ytterdörr skall den nya dörren motsvara de normer som vid utbyte gäller för brandklassning och ljuddämpning.
- bostadsrättshavare svarar även för all målning med undantag för målning av ytterdörrens utsida; motsvarade gäller för balkong- eller altandörr lister, foder och stuckaturer
- elradiatorer
- elektrisk golvvärme, som bostadsrättshavaren försett lägenheten med
- ledningar för vatten och avlopp till de delar dessa är åtkomliga inne i lägenheten och betjänar endast bostadsrättshavarens lägenhet
- undercentral (säkringsskåp) och därifrån utgående el- och informationsledningar (telefon, kabel-tv, data med mera) i lägenheten, kanalisationer, brytare, eluttag och fasta armaturer
- ventiler och luftinsläpp, dock endast målning

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

- till vägg eller golv hörande fuktisolerande skikt
- inredning och belysningsarmaturer
- vitvaror och sanitetsporslin såsom handfat och toalettstol
- golvbrunn med tillhörande klämring och rensning av golvbrunn och vattenlås
- tvättmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning

- kranar och avstängningsventiler
- ventilationsfläkt
- elektrisk handdukstork

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

- vitvaror
- köksinredning
- köksfläkt
- rensning av vattenlås
- diskmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- kranar och avstängningsventiler; I fråga om gasledningar svarar bostadsrättshavaren endast för målning
- rengöring och byte av filter i spiskåpa/spisfläkt

39 § Bostadsrättsföreningens ansvar

Bostadsrättsföreningen svarar för att husen och bostadsrättsföreningens fasta egendom, med undantag för bostadsrättshavarens ansvar enligt § 38, är väl underhållna och hålls i gott skick.

Bostadsrättsföreningen svarar vidare för underhåll och reparation av följande:

- ledning för avlopp, värme, el och vatten avseende s.k. stamledningar
- vattenburen golvvärme, värmeledningar, ventiler och termostater i lägenheten som bostadsrättsföreningen försett lägenheten med
- värmeanläggning i respektive teknikhus
- ventilationskanaler och ventilationssystem, dock ej spiskåpa/spisfläkt
- ytterdörr inkl. karm och foder på utsida, fönster och fönsterkarm på utsida
- husens utvändiga panel inkl. målning samt tak
- brandvarnare samt system för brandvarnare

40 § Ytterligare installationer

Bostadsrättshavaren svarar även för alla installationer i lägenheten som installerats av bostadsrättshavaren eller tidigare innehavare av bostadsrätten.

41 § Brand- och vattenledningsskador

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

42 § Komplement

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

43 § 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.

44 § 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.

45 § Avhjälpande av brist

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.

46 § Tillbyggnad

Anordningar såsom markiser, pergola, staket (vid trästaket o. dyl. gäller färgen vit eller ljusgrå annars hänskjuts frågan till styrelsen för beslut), altaninramning, belysningsarmaturer, solskydd, luftvärmepump etc. får monteras på husets utsida efter godkännande av berörda grannar samt anmälan till styrelsen. Om berörda grannar inte godkänner tänkt anordning hänskjuts frågan till styrelsen för beslut innan installation får ske. 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 anordningar. Bostadsrättshavaren svarar för att erforderliga myndighets tillstånd erhålls.

47 § Ingrepp i lägenhet

Bostadsrättshavaren 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.

Bostadsrättshavaren svarar för att erforderliga myndighets tillstånd erhålls. Förändringar skall alltid utföras på ett fackmannamässigt sätt. Om styrelsen inte beviljar bostadsrättshavaren tillstånd till önskad förändring av lägenheten får bostadsrättshavaren begära att Hyresnämnden prövar frågan. Hyresnämndens beslut kan överklagas till Svea hovrätt.

ANVÄNDNING AV BOSTADSRÄTTEN

48 § Användning av bostadsrätten

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

49 § Sundhet, ordning och gott skick

Bostadsrättshavaren är skyldig iakttä allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utom huset samt rätta sig efter föreningens ordningsregler. Detta gäller även för den som hör till hushållet, gästar bostadsrättshavaren eller som utför arbete för bostadsrättshavarens räkning. Vid användning av lägenheten ska bostadsrättshavaren m fl, se till att de som bor i omgivningen inte utsätts för oskäliga störningar. Vid störning skall, i första hand, den som utsatt för störning själv påtala det till den störande. Om inte det störande upphör skall styrelsen meddelas som kan ge skriftlig tillsägelse efter prövning.

Även för till lägenheten hörande mark, förråd, och P-plats skall bostadsrättshavaren iakttä sundhet, ordning och gott skick även i fråga om sådant utrymme. Ohyra får inte föras in i lägenheten.

50 § Tillträdesrätt

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

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

51 § Andrahandsuthyrning

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt skriftliga samtycke. Styrelsens samtycke bör begränsas till viss tid och ska lämnas om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen och bostadsrättsföreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke.

Om inte samtycke till andrahandsupplåtelse lämnas av styrelsen får bostadsrättshavaren ändå upplåta sin lägenhet i andra hand om hyresnämnden lämnar sitt tillstånd.

När en juridisk person innehar en bostadslägenhet kan samtycke till andrahandsupplåtelse endast nekas om bostadsrättsföreningen har befogad anledning.

Samtycke till andrahandsupplåtelse behövs inte:

1. om en bostadsrätt har förvärvats vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning enligt bostadsrättslagen av en juridisk person som hade panträtt i bostadsrätten och som inte antagits till medlem i bostadsrättsföreningen, eller
2. om lägenheten är avsedd för permanentboende och bostadsrätten till lägenheten innehas av en kommun eller region.

När samtycke inte behövs ska bostadsrättshavaren genast meddela styrelsen om andrahandsupplåtelsen.

52 § Inneboende

Bostadsrättshavare får inte inrymma utomstående personer i lägenheten, om det kan medföra men för föreningen eller annan medlem. Om inneboende avser annan än familjemedlem skall det anmälas, för kännedom, till styrelsen.

FÖRVERKANDE

53 § 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:

1. bostadsrättshavaren dröjer mer än en vecka efter förfallodagen med att betala årsavgift
2. lägenheten utan samtycke upplåts i andra hand
3. bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för förening eller annan medlem
4. lägenheten används för annat ändamål än vad den är avsedd för och avvikelserna är av väsentlig betydelse för föreningen eller någon medlem
5. bostadsrättshavaren eller den, som lägenheten upplåtits till i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten eller om bostadsrättshavaren, genom att inte utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten, bidrar till att ohyran sprids i huset
6. bostadsrättshavaren inte iakttar sundhet, ordning och gott skick eller på annat sätt vanvårdar lägenheten samt rättar sig efter de särskilda ordningsregler som föreningen meddelar
7. bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten och inte kan visa giltig ursäkt för detta
8. bostadsrättshavaren inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs
9. 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
10. om bostadsrättshavaren utan behövligt tillstånd utför en åtgärd enligt §46 eller §47

54 § Hinder för förverkande samt uppsägning

En uppsägning skall vara skriftlig.

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

Om uppsägningen avser obetald årsavgift och betalas inom 3 veckor från det att bostadsrättshavaren har delgetts underrättelse om möjligheten att få tillbaka lägenheten genom att betala avgiften inom denna tid samt meddelande om uppsägningen och anledningen till denna har lämnats till socialnämnden, i dessa fall hävs uppsägningen och bostadsrättshavaren får inte skiljas från lägenheten.

När uppsägning skickats, oberoende om den mottagits eller kvitterats, till bostadsrättshavarens adress med rekommenderat brev, anses bostadsrättsföreningen ha gjort vad som krävs av den.

55 § Ersättning vid uppsägning

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

56 § Tvångsförsäljning

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

ÖVRIGT

57 § Meddelanden

Meddelanden delges genom anslag i föreningens Miljöhus eller genom e-post eller utdelning i brevlåda.

58 § Framtida underhåll

Inom föreningen skall bildas en fond för yttre underhåll.

Till fonden skall årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde.

Om föreningen har upprättat underhållsplan skall avsättning till fonden göras enligt planen.

Fonden avser endast att visa vilket investeringsbehov som föreningens fastighet kan tänkas ha, inte den faktiska avsättningen i kronor.

Upprättad underhållsplan skall vara 50-årig och årligen uppdateras samt omnämnas i årsredovisningen, där både fondens belopp samt avsatta medel i kronor skall redovisas. Genomsnittligt investeringsbehov skall omnämnas.

59 § Bostadsrättsföreningens fastighet

Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans godkännande avhända bostadsrättsföreningens fastighet, riva eller besluta om väsentliga förändringar av bostadsrättsföreningens hus eller mark såsom till-, ny- eller ombyggnad.

Styrelsen får ansöka om inteckning i fastigheten.

60 § Upplösning, likvidation med mera

Beslut om upplösning eller likvidation av bostadsrättsföreningen får endast ske på föreningsstämma.

Om föreningen upplöses skall återstående tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas insatser.

61 § Tolkning

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

Föreningen kan ha utfärdat ordningsregler för förtydligande av dessa stadgar.

62 § Stadgeändring

Föreningens stadgar kan ändras om samtliga röstberättigade är ense om det. Beslutet är även giltigt om det fattats av två på varandra följande föreningsstämmor och minst hälften av de röstande på första stämman gått med på beslutet, respektive minst två tredjedelar på den andra stämman. Beslutet om ändring av stadgar skall dokumenteras med antalet röster för/emot och ej närvarande.

Protokollet skall undertecknas av styrelseordförande, sekreterare samt justerare.

Bostadsrättslagen kan i vissa situationer föreskriva högre majoritetskrav.