

Stadgar

för Bostadsrättsföreningen Huggjärnet 21

organisationsnummer 716422-0035

Innehåll

OM FÖRENINGEN	3
§ 1 Namn, säte och ändamål.....	3
§ 2 Medlemskap, upplåtelse och överlåtelse	3
§ 3 Medlemskapsprövning - juridisk person	3
§ 4 Medlemskapsprövning - fysisk person	3
§ 5 Bosättningskrav	3
§ 6 Andelsägande	4
§ 7 Insats, årsavgift och upplåtelseavgift.....	4
§ 8 Årsavgiftens beräkning.....	4
§ 9 Överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse.....	4
§ 10 Övriga avgifter	4
§ 11 Dröjsmål med betalning.....	4
FÖRENINGSSTÄMMA	4
§ 12 Föreningsstämma	4
§ 13 Motioner.....	5
§ 14 Extra föreningsstämma	5
§ 15 Dagordning	5
§ 16 Kallelse.....	5
§ 17 Rösträtt	6
§ 18 Ombud, biträde och närvarorätt	6
§ 19 Röstning.....	7
§ 20 Jäv	7
§ 21 Resultatdisposition.....	7
§ 22 Valberedning	7
§ 23 Stämmans protokoll.....	7
STYRELSE OCH REVISION	8
§ 24 Styrelsens sammansättning	8
§ 25 Konstituering	8
§ 26 Styrelsens protokoll	8
§ 27 Beslutsförhet och röstning.....	8

§ 28 Beslut i vissa frågor	8
§ 29 Firmateckning.....	9
§ 30 Jäv i styrelsearbetet	9
§ 31 Styrelsens åligganden	9
§ 32 Medlems- och lägenhetsförteckning	9
§ 33 Räkenskapsår.....	10
§ 34 Revisor	10
§ 35 Revisionsberättelse	10
BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER.....	10
§ 36 Bostadsrättshavarens ansvar	10
§ 37 Ansvar för ändringar och installationer.....	11
§ 38 Brand- och vattenledningsskador	11
§ 38 a Ersättning för inträffad skada	11
§ 39 Balkong, terrass eller uteplats	12
§ 40 Felanmälan	12
§ 41 Gemensam upprustning.....	12
§ 42 Övriga anordningar	12
§ 43 Förändring i lägenhet	12
ANVÄNDNING AV BOSTADSRÄTTEN	13
§ 44 Användning av bostadsrätten	13
§ 45 Vanvård.....	13
§ 46 Störningar m.m.	13
§ 47 Tillträdesrätt	13
§ 48 Andrahandsupplåtelse	13
§ 49 Inneboende	14
FÖRVERKANDE.....	14
§ 50 Förverkande och uppsägning.....	14
§ 51 Ersättning vid uppsägning.....	14
§ 52 Tvångsförsäljning.....	14
ÖVRIGT	14
§ 53 Meddelanden	14
§ 54 Framtida underhåll.....	14
§ 55 Utdelning, upplösning, och likvidation	14
§ 56 Tolkning	14
§ 57 Stadgeändring	15

OM FÖRENINGEN

§ 1 Namn, säte och ändamål

Föreningens namn är Bostadsrättsföreningen Huggjärnet 21. Styrelsen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter för permanent boende samt gemensamma utrymmen åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

§ 2 Medlemskap, upplåtelse och överlåtelse

Vid upplåtelse erhålls medlemskap samtidigt med upplåtelsen.

Bostadsrättshavaren får överlåta sin bostadsrätt.

En ny innehavare får utöva bostadsrätten och flytta in i lägenheten endast om han eller hon antagits som medlem i föreningen.

Förvärvaren ska skriftligen ansöka om medlemskap i bostadsrättsföreningen på sätt styrelsen bestämmer. Till medlemsansökan ska fogas styrkt kopia på överlåtelsehandling som ska vara underskriven av köpare och säljare och innehålla uppgift om den lägenhet som överlåtelsen avser samt pris.

Motsvarande gäller vid byte och gåva. Om överlåtelsehandlingen inte uppfyller formkraven är överlåtelsen ogiltig.

Överlåtelsen är ogiltig om medlemskap inte beviljas.

Styrelsen ska så snart som möjligt från det att ansökan om medlemskap kom in till föreningen, pröva frågan om medlemskap.

En medlem som upphör att vara bostadsrättshavare ska anses ha utträtt ur föreningen, om inte styrelsen medger att han eller hon får stå kvar som medlem.

§ 3 Medlemskapsprövning- juridisk person

Juridisk person godtas inte som medlem i föreningen.

§ 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 kön, könsöverskridande identitet eller uttryck, etnisk tillhörighet, religion eller annan trosuppfattning, funktionshinder eller sexuell läggning.

§ 5 Bosättningskrav

Om förvärvaren för egen del inte ska bosätta sig i bostadsrättslägenheten har föreningen rätt att vägra medlemskap.

§ 6 Andelsägande

Den som har förvärvat andel i bostadsrätt får vägras medlemskap i föreningen om inte bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar eller sådana sambor för vilka sambolagen gäller.

§ 7 Insats, årsavgift och upplåtelseavgift

Årsavgift och upplåtelseavgift fastställs av styrelsen.

Ändring av insats ska alltid beslutas av föreningsstämman.

§ 8 Årsavgiftens beräkning

Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas insatser.

För lägenheter som efter upplåtelsen utrustats med balkong eller terrass får årsavgiften vara förhöjd med högst 2 % av vid varje tillfälle gällande prisbasbelopp.

§ 9 Överlåtelse- och pantsättningsavgift samt 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.

Överlåtelseavgiften betalas av förvärvaren. Pantsättningsavgiften betalas av pantsättaren.

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

§ 10 Övriga avgifter

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

§ 11 Dröjsmål med betalning

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

Om inte årsavgiften eller övriga förpliktelser betalas i rätt tid får föreningen ta ut dröjsmålsränta enligt räntelagen på det obetalda beloppet från förfallodagen till full betalning sker samt påminnelseavgift enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader m.m.

FÖRENINGSTÄMMA

§ 12 Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma ska hållas årligen före juni månads utgång.

§ 13 Motioner

Medlem som önskar få ett ärende behandlat vid föreningsstämma ska anmäla detta skriftligen före 1 april eller inom den senare tidpunkt som styrelsen kan komma att besluta.

§ 14 Extra föreningsstämma

Extra föreningsstämma ska hållas när styrelsen finner skäl till det.

Extra föreningsstämma ska även hållas när det för uppgivet ändamål skriftligen begärs av revisor eller minst 1/10 av samtliga röstberättigade.

§ 15 Dagordning

På ordinarie föreningsstämma ska förekomma:

1. Stämmans öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. Val av två justeringsmän tillika rösträknare
5. Fastställande av röstlängd
6. Fråga om föreningsstämman blivit utlyst i stadgeenlig ordning
7. Beslut om utomståendes närvaro
8. Godkännande av dagordningen
9. Föredragning av styrelsen årsredovisning
10. Föredragning av revisorns berättelse
11. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
12. Beslut om resultatdisposition
13. Fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
14. Beslut om arvoden åt styrelsen för nästkommande verksamhetsår
15. Val av styrelseledamöter och suppleanter
16. Val av revisorer och revisorssuppleant
17. Val av valberedning
18. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
19. Övriga frågor
20. Stämmans avslutande

På extra föreningsstämma ska utöver punkt 1–8 och 20 förekomma de ärenden för vilka stämman blivit utlyst.

§ 16 Kallelse

Styrelsen kallar till föreningsstämma.

Kallelse till föreningsstämman ska innehålla uppgift om tid och plats för stämman samt vilka ärenden som ska behandlas på stämman.

Beslut får inte fattas i andra ärenden än de som tagits upp i kallelsen.

Om förslag till ändring av stadgarna ska behandlas, ska det huvudsakliga innehållet av ändringen anges i kallelsen.

Om det krävs för att stämmobeslut ska bli giltigt att det fattas på två stämmor, får kallelse till den senare stämman inte utfärdas innan den första stämman har hållits. I en sådan kallelse ska det anges vilket beslut den första stämman har fattat.

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

Skriftlig kallelse ska utfärdas till samtliga medlemmar genom utdelning eller via elektronisk distribution om medlemmen har samtyckt till detta.

Kallelsen ska skickas med post till varje medlem vars postadress är känd för föreningen, om:

1. en ordinarie föreningsstämma ska hållas på en annan tid än som har bestämts i stadgarna,
2. stämman ska behandla en fråga om en ändring av stadgarna som innebär:
 - a) att en medlems skyldighet att betala insatser eller avgifter till föreningen ökas,
 - b) att en medlems rätt till föreningens vinst inskränks,
 - c) att en medlems rätt till föreningens tillgångar vid dess upplösning inskränks,
3. stämman ska ta ställning till om föreningen ska gå upp i en annan juridisk person genom fusion, gå i likvidation eller upplösas genom förenklad avveckling.

Om medlem uppgivit en annan postadress ska kallelsen i stället skickas dit.

Utöver vad som ovan angivits ska kallelse dessutom alltid anslås på lämplig plats inom föreningens hus.

§ 17 Rösträtt

Vid föreningsstämman 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.

Endast den medlem som fullgjort sina ekonomiska förpliktelser mot föreningen får utöva sin rösträtt.

§ 18 Ombud, biträde och närvarorätt

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

Ombud får företräda högst en medlem.

På föreningsstämma får medlem medföra högst ett biträde. Biträdets uppgift är att vara medlemmen behjälplig.

Ombud och biträde får endast vara:

- annan medlem
- medlemmens make/maka 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.

Föreningsstämman får besluta att den som inte är medlem ska ha rätt att närvara eller på annat sätt följa förhandlingarna vid föreningsstämman. Ett sådant beslut är giltigt endast om det beslutas av samtliga röstberättigade som är närvarande vid föreningsstämman.

§ 19 Röstning

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som fått mer än hälften av de avgivna rösterna. Vid lika röstetal sker ny omröstning. Om det därmed åter blir lika röstetal har stämman inte avgjort frågan.

Blankröst är inte en avgiven röst.

Vid val anses den vald som har fått flest röster. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottning.

Stämмоordförande eller föreningsstämman kan besluta att sluten omröstning ska genomföras. Vid personval ska dock sluten omröstning alltid genomföras på begäran av röstberättigad.

§ 20 Jäv

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

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

§ 21 Resultatdisposition

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

§ 22 Valberedning

Vid ordinarie föreningsstämman får valberedning utses för tiden fram till och med nästa ordinarie föreningsstämman.

Till valberedare kan förutom medlem även väljas person som tillhör medlemmens familjehushåll och som är bosatt i föreningens hus.

Valberedningens uppgift är att lämna förslag till samtliga personval.

§ 23 Stämmans protokoll

Vid föreningsstämman ska protokoll föras av den som stämmans ordförande 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 tre veckor efter stämman vara justerat och hållas tillgängligt för medlemmarna. Protokollet ska förvaras på betryggande sätt.

STYRELSE OCH REVISION

§ 24 Styrelsens sammansättning

Styrelsen består av minst tre och högst sju ledamöter med minst en och högst tre suppleanter.

Styrelsen väljs av föreningsstämman. Ledamot och suppleanter kan utses för en tid av ett eller två år.

Till ledamot eller suppleant kan förutom medlem även väljas person som tillhör medlemmens familjehushåll och som är bosatt i föreningens hus.

§ 25 Konstituering

Styrelsen utser inom sig ordförande och andra funktionärer.

§ 26 Styrelsens protokoll

Vid styrelsens sammanträden ska föras protokoll som justeras av ordföranden och den ytterligare ledamot som styrelsen utser. Protokollen ska förvaras på betryggande sätt och föras i nummerföljd.

Styrelsens protokoll är tillgängliga endast för ledamöter, suppleanter och revisorer.

§ 27 Beslutsförhet och röstning

Styrelsen är beslutsför när antalet närvarande ledamöter 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 biträds av ordföranden.

Är styrelsen inte fulltalig ska de som röstar för beslutet utgöra mer än en tredjedel av hela antalet styrelseledamöter.

För giltigt beslut fordras enhällighet när minsta antalet ledamöter för beslutsförhet är närvarande.

Suppleanter tjänstgör i den ordning som ordförande bestämmer om inte annat bestämts av föreningsstämma.

§ 28 Beslut i vissa frågor

Beslut som innebär väsentlig förändring av föreningens fastighet ska alltid fattas av föreningsstämma.

Om ett beslut avseende om- eller tillbyggnad innebär att medlems lägenhet förändras ska medlemmens samtycke inhämtas.

Om bostadsrättshavaren inte ger sitt samtycke till ändringen, blir beslutet ändå giltigt om minst två tredjedelar av de röstande på stämman har röstat för beslutet och det dessutom har godkänts av hyresnämnden.

§ 29 Firmateckning

Föreningens firma tecknas av minst två styrelseledamöter tillsammans.

§ 30 Jäv i styrelsearbetet

Styrelseledamot i föreningen får inte handlägga fråga om avtal mellan föreningen och styrelseledamoten själv, mellan föreningen och en juridisk person som denne ensam eller tillsammans med någon annan får företräda om inte intressegemenskap föreligger mellan bostadsrättsföreningen och den andra juridiska personen, eller annars om styrelseledamoten har ett väsentligt intresse i saken som kan strida mot föreningens intresse.

Med avtal jämställs i detta fall även rättegång eller annan talan.

§ 31 Styrelsens åligganden

Bland annat åligger det styrelsen:

- att svara för föreningens organisation och förvaltning av dess angelägenheter,
- att avge redovisning för förvaltning av föreningens angelägenheter genom att avlämna årsredovisning som ska innehålla berättelse om verksamheten under året (förvaltningsberättelse) samt redogöra för föreningens intäkter och kostnader under året (resultaträkning) och för dess ställning vid räkenskapsårets utgång (balansräkning),
- att senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma till revisorerna avlämna årsredovisningen,
- att senast två veckor före ordinarie föreningsstämma hålla årsredovisningen och revisionsberättelsen tillgänglig för medlemmarna,
- att föra medlems- och lägenhetsförteckning,
- 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.

§ 32 Medlems- och lägenhetsförteckning

Föreningen ska föra förteckning över bostadsrättsföreningens medlemmar (medlemsförteckning) samt förteckning över de lägenheter som är upplåtna med bostadsrätt (lägenhetsförteckning).

Medlemsförteckningen ska innehålla

1. varje medlems namn och postadress,
2. datum för medlemmens inträde i föreningen, om detta datum är senare än den 30 juni 2016,
3. den bostadsrätt som medlemmen innehar.

Lägenhetsförteckningen ska innehålla

1. varje lägenhetsbeteckning, belägenhet i huset, rumsantal och övriga utrymmen,
2. datum för Bolagsverkets registrering av den ekonomiska plan som ligger till grund för upplåtelseerna,
3. tillstånd och beslut som styrelsen lämnat till bostadsrättshavare för installationer och andra förändringar i lägenheten se § 43,

4. bostadsrättshavares namn,
5. insatsen för respektive bostadsrätt,
6. pantsättning av respektive bostadsrätt.

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

§ 33 Räkenskapsår

Föreningens räkenskapsår är kalenderår.

§ 34 Revisor

Föreningsstämma ska välja minst en och högst tre revisorer samt minst en och högst tre suppleanter. Till revisor kan även utses ett registrerat revisionsbolag och i så fall behöver ingen suppleant utses.

Revisorer och revisorssuppleanter väljs för tiden för ordinarie föreningsstämma fram till nästa ordinarie föreningsstämma.

Revisorer behöver inte vara medlemmar i föreningen och behöver inte heller vara auktoriserade eller godkända.

§ 35 Revisionsberättelse

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

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

§ 36 Bostadsrättshavarens ansvar

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick.

Detta gäller även mark och förråd som ingår i upplåtelsen.

Bostadsrättshavaren är skyldig att följa de anvisningar som föreningen lämnar beträffande installationer avseende avlopp, värme, elektricitet, vatten och ventilation i lägenheten.

Förändringar ska utföras av auktoriserat företag inom området

Bostadsrättshavaren är skyldig att följa föreningens anvisningar som meddelats rörande skötseln av marken.

Bostadsrättshavaren svarar sålunda för underhåll och reparationer av bland annat:

- ytbeläggning på rummens alla väggar, golv och tak jämte underliggande ytbehandling,
- icke bärande innerväggar undertak som bostadsrättshavaren försett lägenheten med,
- till fönster hörande komponenter,
- vädringsfilter och tätningslister samt all målning förutom utvändig målning och kittning av fönster,
- till ytterdörr hörande komponenter samt all målning med undantag för målning av ytterdörrens utsida, motsvarande gäller för balkong- eller altandörr,
- innerdörrar och säkerhetsgrindar,

- lister, foder och stuckaturer,
- elradiatorer; i fråga om vattenfyllda radiatorer svarar bostadsrättshavaren endast för målning,
- golvvärme med samtliga ingående komponenter, dock ej vattenburen golvvärme som föreningen försett lägenheten med,
- ledningar för vatten och avlopp samt ventilationskanaler, till de delar dessa är åtkomliga inne i lägenheten och betjänar endast bostadsrättshavarens lägenhet,
- elcentral (säkringsskåp) och därifrån utgående elledningar i lägenheten, kanalisationer, kopplingsdosor, brytare, eluttag och fasta armaturer,
- ventiler och luftinsläpp, dock endast målning och filterbyte,
- brandvarnare.

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

- fuktisolerande skikt,
- inredning och belysningsarmaturer,
- vitvaror och sanitetsporslin,
- klämring till golvbrunn,
- 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,
- köksfläkt och spiskåpa,
- rensning av vattenlås,
- diskmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning,
- kranar och avstängningsventiler.

§ 37 Ansvar för ändringar och installationer

Bostadsrättshavaren svarar för alla ändringar och installationer i lägenheten som utförts av bostadsrättshavaren eller tidigare innehavare av bostadsrätten.

Detta gäller även mark och förråd som ingår i upplåtelsen.

§ 38 Brand- och vattenledningsskador

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

§ 38 a Ersättning för inträffad skada

Om föreningen vid inträffad skada blir ersättningsskyldig gentemot bostadsrättshavare för lägenhetsutrustning eller personligt lösöre, ska ersättningen beräknas med hänsyn till den skadade egendomens värde omedelbart före skadetillfället. Särskilda regler gäller vid brand- och vattenledningsskada, se § 38.

§ 39 Balkong, terrass eller uteplats

Om lägenheten är utrustad med balkong, terrass eller uteplats svarar bostadsrättshavaren för renhållning och snöskottning samt ska se till att avledning för dagvatten inte hindras.

§ 40 Felanmälan

Bostadsrättshavaren är skyldig att till styrelsen anmäla fel och brister i sådan lägenhetsutrustning som föreningen svarar för i enlighet med bostadsrättslagen och dessa stadgar.

Bostadsrättshavaren är skyldig att utan dröjsmål underrätta styrelsen om förekomst av ohyra och skadedjur i lägenheten.

§ 41 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.

§ 42 Övriga anordningar

Anordningar som exempelvis luftvärmepumpar, inglasning, markiser, belysningsarmaturer, solskydd, parabolantennor, solceller och laddningspunkt får sättas upp endast efter styrelsen godkännande. Bostadsrättshavaren svarar för skötsel och underhåll av sådana anordningar. Om det behövs för husets underhåll eller för att fullgöra myndighetsbeslut är bostadsrättshavaren skyldig att, efter uppmaning från styrelsen, demontera och i förekommande fall återmontera sådana anordningar på egen bekostnad.

§ 43 Förändring i lägenhet

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

1. ingrepp i en bärande konstruktion,
2. installation eller ändring av ledningar för avlopp, värme eller vatten,
3. installation eller ändring av anordning för ventilation,
4. installation eller ändring av eldstad eller rökkanal, eller annan påverkan på brandskyddet eller
5. någon annan väsentlig förändring av lägenheten.

Som väsentlig förändring räknas bland annat alltid förändring som kräver bygglov.

Bostadsrättshavaren svarar för att erforderliga myndighets tillstånd erhålls.

Bostadsrättshavaren svarar för att förse styrelsen med erforderligt underlag för sitt beslut.

Om bostadsrättshavaren är missnöjd med styrelsens beslut får han eller hon begära att hyresnämnden prövar frågan.

Förändringar ska utföras av auktoriserat företag inom området.

ANVÄNDNING AV BOSTADSRÄTTEN

§ 44 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.

§ 45 Vanvård

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick, eller utan behövligt tillstånd utför en åtgärd som anges i § 43, i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller att det finns risk för skador på annans egendom har föreningen, efter uppmaning att vidta rättelse, rätt att avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

§ 46 Störningar m.m.

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

Bostadsrättshavaren är skyldig att när då denne använder lägenheten och andra delar av fastigheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utanför huset.

Detta gäller även för mark och förråd som ingår i upplåtelsen.

Bostadsrättshavaren ansvarar vidare för att bestämmelserna även följs av den som hör till hushållet, gästar bostadsrättshavaren eller som utför arbete för bostadsrättshavarens räkning.

Om bostadsrättshavaren vet eller har anledning att misstänka att ett föremål är behäftat med ohyra får detta inte tas in i lägenheten.

§ 47 Tillträdesrätt

Företrädare för bostadsrättsföreningen 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 enligt lag.

§ 48 Andrahandsupplåtelse

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt skriftliga tillstånd.

Bostadsrättshavare ska skriftligen hos styrelsen ansöka om tillstånd till upplåtelsen. I ansökan ska skälet till upplåtelsen anges, vilken tid den ska pågå samt till vem lägenheten ska upplåtas.

Styrelsens beslut kan överprövas av hyresnämnden.

§ 49 Inneboende

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

FÖRVERKANDE

§ 50 Förverkande och uppsägning

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt kan förverkas och föreningen kan säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning enligt lag.

§ 51 Ersättning vid uppsägning

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

§ 52 Tvångsförsäljning

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

ÖVRIGT

§ 53 Meddelanden

Meddelanden anslås i föreningens hus, genom utdelning eller elektronisk distribution om medlemmen har samtyckt till detta.

§ 54 Framtida underhåll

Styrelsen bör upprätta och årligen följa upp en underhållsplan för genomförande av underhållet av föreningens fastighet.

Inom föreningen ska bildas fond för yttre underhåll.

Till fond för yttre underhåll ska årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0,3% av fastighetens taxeringsvärde.

§ 55 Utdelning, upplösning, och likvidation

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

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

§ 56 Tolkning

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

§ 57 Stadgeändring

Föreningens stadgar kan ändras om samtliga röstberättigade är ense om det.

Beslutet är även giltigt om det fattas av två på varandra följande föreningsstämmor. Den första stämmans beslut utgörs av den mening som får mer än hälften av de avgivna rösterna. Vid lika röstetal sker ny omröstning. Om det därmed åter blir lika röstetal har stämman inte avgjort frågan.

Blankröst är inte en avgiven röst.

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