

STADGAR

för Bostadsrättsföreningen Kasernen 6
med organisationsnummer 716417-7250

OM FÖRENINGEN

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

FÖRENINGSTÄMMA

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

STYRELSE OCH REVISION

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

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

- 36 § Bostadsrättshavarens ansvar
- 37 § Ytterligare installationer
- 38 § Brand- eller vattenledningsskada samt ohyra
- 39 § Balkong, altan och takterrass
- 40 § Felanmälan
- 41 § Gemensam upprustning
- 42 § Vanvård
- 43 § Övriga anordningar
- 44 § Ombyggnad Förändring i lägenhet

ANVÄNDNING AV BOSTADSRÄTTEN

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

FÖRVERKANDE

- 50 § Förverkandegrunder
- 51 § Ersättning vid uppsägning
- 52 § Tvångsförsäljning

ÖVRIGT

- 53 § Meddelanden
- 54 § Framtida underhåll
- 55 § Utdelning, upplösning och likvidation
- 56 § Stadgeändring
- 57 § Lagstiftning

OM FÖRENINGEN

1 § Företagsnamn, säte och ändamål

Föreningens företagsnamn är Bostadsrättsföreningen Kasernen 6. Styrelsen har sitt säte i Stockholms stad, Stockholms kommun.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende till nyttjande åt medlemmarna utan begränsning i tiden.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

2 § Upplåtelse, övergång och utövande av bostadsrätt

En ny innehavare får utöva bostadsrätten och flytta in i lägenheten endast om han eller hon antagits till medlem i föreningen. Ansökan om medlemskap i föreningen skall göras skriftligen. 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. I ansökan skall anges personnummer och kontaktuppgifter såsom nuvarande adress, mobilnummer och e-post.

Om överlåtelsehandlingen inte uppfyller formkraven är överlåtelsen ogiltig. Vid upplåtelse erhålls medlemskap samtidigt med upplåtelsen.

Ett dödsbo efter en avliden bostadsrättshavare får utöva bostadsrätten trots att dödsboet inte är medlem i föreningen. Tre år efter dödsfallet får föreningen dock uppmana dödsboet att inom sex månader från uppmaningen visa att bostadsrätten har ingått i bodelning eller arvskifte med anledning av bostadsrättshavarens död eller att någon som inte får vägras inträde i föreningen har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs, får bostadsrätten tvångsförsäljas för dödsboets räkning.

Styrelsen skall så snart som möjligt från det att ansökan om medlemskap kom in till föreningen, normalt inom en månad, pröva frågan om medlemskap. 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.

Medlem skall, om inte särskilda skäl föreligger, vara permanent bosatt och folkbokförd på föreningens adress.

Föreningen har rätt att som underlag för prövningen ta kreditupplysning på sökanden.

3 § 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.

Underårig fysisk person som har förvärvat bostadsrätt till en bostadsrättslägenhet, skall vägras medlemskap i föreningen såvida inte särskilda skäl föreligger och i sådant fall skall ärendet föreläggas föreningsstämman.

Har bostadsrätt övergått till make eller sambo på vilken sambolagen skall tillämpas får medlemskap vägras om förvärvaren inte kommer att vara permanent bosatt i lägenheten efter förvärvet.

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

Överlåtelsen är ogiltig om medlemskap inte beviljas. Detta gäller inte vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning enligt bestämmelserna i bostadsrättslagen. Har i sådant fall förvärvaren inte antagits till medlem, skall föreningen lösa bostadsrätten mot skälig ersättning.

4 § Medlemskapsprövning – juridisk person

Juridisk person skall vägras inträde i föreningen.

5 § Bosättningskrav

Om det kan antas att förvärvaren för egen del inte permanent skall bosätta sig i bostadsrättslägenheten och inte ämnar folkbokföra sig på föreningens adress har föreningen rätt att vägra medlemskap.

6 § Andelsförvärv

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

7 § Insats, årsavgift, andelstal och upplåtelseavgift

Insats, årsavgift, andelstal och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen. Ändring av insatsen eller andelstal skall alltid beslutas av föreningsstämman.

Om bostadsrättshavaren inte i rätt tid betalar insats eller upplåtelseavgift som skall betalas innan lägenheten får tillträdas och sker inte heller rättelse inom en månad från anmaning får föreningen häva upplåtelseavtalet. Detta gäller inte om lägenheten tillträtts med styrelsens medgivande.

8 § Årsavgiftens beräkning

Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal. Beslut om ändring eller delning av andelstal skall 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 har gått med på beslutet.

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

Om en kostnad avser uppvärmning eller nedkylning av lägenheten, varmvatten eller el och förbrukningen mäts individuellt skall denna del av årsavgiften baseras på förbrukningen.

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

9 § Överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse

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

Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

Det åligger bostadsrätthavaren att tillse att styrelsen skriftligen informeras om pantsättning av bostadsrätten och förändringar i pantsättningen så snart det har skett så att föreningens medlems- och lägenhetsförteckning löpande hålls uppdaterad med korrekt information.

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 i andra hand.

Upplåtelse under del av kalendermånad räknas som hel månad.

Avgiften betalas av bostadsrättshavare som upplåter sin lägenhet i andra hand.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse skall betalas på det sätt som styrelsen bestämmer.

10 § Övriga avgifter

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

11 § Dröjsmål med betalning

Årsavgiften skall betalas på det sätt styrelsen beslutar. Betalning får dock alltid ske genom plusgiro eller bankgiro. Om inte årsavgiften eller övriga förpliktelser betalas i rätt tid får föreningen ta ut dröjsmålsränta enligt räntelagen på det obetalda beloppet från förfallodagen till dess full betalning sker samt påminnelseavgift enligt lagen om ersättning för inkassokostnader m.m.

FÖRENINGSTÄMMA

12 § Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma skall hållas årligen senast före juni månads utgång.

13 § Motioner

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

14 § Extra föreningsstämma

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

15 § Dagordning

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma:

1. Stämmans öppnande
2. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar, ombud och biträden (röstlängd)
3. Godkännande av dagordningen
4. Val av stämмоordförande
5. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
6. Val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet samt att tillika vara rösträknare
7. Fråga om stämman blivit stadgeenligt utlyst
8. Fastställande av röstlängd
9. Föredragning av styrelsens årsredovisning
10. Föredragning av revisorns berättelse
11. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
12. Beslut om resultatdisposition
13. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen
14. Beslut om arvoden åt styrelsen och revisorer 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 enligt 13§, vilka angetts i kallelsen till stämman
 19. Stämmans avslutande
- På extra föreningsstämma skall utöver punkt 1-8 och 19 endast förekomma de ärenden för vilka stämman blivit utlyst.

16 § Kallelse

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

Även ärenden som anmälts av styrelsen eller föreningsmedlem enligt 13§ skall anges i kallelsen. Om föreningsstämman skall fatta beslut om stadgeändring skall stadgeändringen framgå av kallelsen eller stadgeförslaget bifogas.

Kallelse till ordinarie och extra föreningsstämma skall utfärdas tidigast sex veckor före och senast två veckor före föreningsstämman. Kallelsen skall utfärdas genom utdelning. Kallelse får även ske genom e-post till de medlemmar som uppgivit e-postadress. Kallelsen skall dessutom anslås på lämplig plats inom föreningens hus, på gemensam digital plattform eller publiceras på föreningens webbplats.

17 § Rösträtt

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar bostadsrätt gemensamt har de dock tillsammans endast en röst. Medlem som innehar flera lägenheter har också endast en röst.

Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina åtaganden mot föreningen enligt dessa stadgar eller lag.

18 § Ombud och biträde

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Ombudet skall visa upp en skriftlig, underskriven och daterad fullmakt. Fullmakten skall uppvisas i original och gäller högst 3 månader från utfärdandet. Ombud får företräda högst en (1) medlem. På föreningsstämma får medlem medföra högst ett biträde. Biträdets uppgift är att vara medlemmen behjälplig. Biträde 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.

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

19 § Röstning

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

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

Stämмоordförande eller föreningsstämma kan besluta att 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.

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 skall balanseras i ny räkning eller disponeras i enlighet med beslut som fattats på föreningsstämma.

22 § Valberedning

Vid ordinarie föreningsstämma får valberedning utses för tiden fram till och med nästa ordinarie föreningsstämma. Valberedningens uppgift är att lämna förslag till samtliga personval samt förslag till arvode.

23 § Stämmans protokoll

Vid föreningsstämma skall protokoll föras av den som stämmans ordförande 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 undertecknas av protokollförare och justeras av ordföranden och de justerare som utsetts av stämman. Protokollet skall senast inom tre veckor vara justerat och hållas tillgängligt för medlemmarna. Protokollet skall förvaras på ett betryggande sätt.

STYRELSE OCH REVISION

24 § Styrelsens sammansättning

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

Styrelsen väljs av föreningsstämman på ordinarie stämma för tiden fram till dess nästa ordinarie stämma hållits och för högst två år. Ledamot och suppleant kan omväljas.

Till styrelseledamot och suppleant kan förutom medlem väljas make/maka till medlem och närstående som varaktigt sammanbor med medlem. Valbar är endast en myndig person som är bosatt i föreningens fastighet. Stämman kan dock välja en (1) ledamot som inte uppfyller kraven i föregående mening.

25 § Konstituering

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

26 § Styrelsens protokoll

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

27 § Beslutförhet och röstning

Styrelsen är beslutför 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 ordföranden biträder. För giltigt beslut krävs enhällighet när för beslutförhet minsta antalet ledamöter är närvarande. Är styrelsen inte fulltalig skall de som röstar för beslutet utgöra mer än en tredjedel av hela antalet styrelseledamöter. Suppleanter tjänstgör i den ordning som ordförande bestämmer om inte annat bestämts av föreningsstämma eller framgår av arbetsordning (beslutad av styrelsen).

28 § Beslut i vissa frågor

Beslut som innebär väsentlig förändring av föreningens hus eller mark skall alltid fattas av föreningsstämma. Om ett beslut avseende om- eller tillbyggnad innebär att medlems lägenhet förändras skall medlemmens samtycke inhämtas.

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

29 § Avyttring m.m.

Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämans bemyndigande avhända föreningens fasta egendom eller tomträtt och inte heller riva eller företa mer omfattande till eller ombyggnadsåtgärder av sådan egendom. Styrelsen får dock in-teckna och belåna sådan egendom eller tomträtt.

30 § Firmateckning

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två styrelsemedlemmar i förening.

31 § Styrelsens åligganden

Det åligger styrelsen att bland annat:

- svara för föreningens organisation och förvaltning av dess angelägenheter,
- avge redovisning över förvaltningen av föreningens angelägenheter genom att till revisorerna avlämna årsredovisning som skall innehålla berättelse om verksamheten under det gångna året (förvaltningsberättelse) samt redogöra för föreningens intäkter och kostnader under året (resultaträkning) och för dess ställning vid räkenskapsårets utgång (balansräkning)
- senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma till revisorerna avlämna årsredovisningen för det förflutna räkenskapsåret
- senast två veckor före ordinarie föreningsstämma hålla årsredovisningen och revisionsberättelsen tillgänglig
- upprätta budget och fastställa årsavgifter för det kommande räkenskapsåret
- föra förteckning över bostadsrättsföreningens medlemmar (medlemsförteckning) samt förteckning över de lägenheter som är upplåtna med bostadsrätt (lägenhetsförteckning); föreningen har rätt att behandla i förteckningarna ingående personuppgifter på sätt som avses i dataskyddsförordningen (GDPR) och annan tillämplig lagstiftning
- om föreningsstämman skall ta ställning till ett förslag om ändring av stadgarna, hålla det fullständiga förslaget tillgängligt hos föreningen från tidpunkten för kallelse fram till föreningsstämman

32 § Utdrag ur lägenhetsförteckning

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

33 § Räkenskapsår

Föreningens räkenskapsår är kalenderår; 1/1 - 31/12.

34 § Revisor

Föreningsstämma skall välja en eller två revisorer och högst en suppleant, vilka väljs för tiden från ordinarie föreningsstämma fram till och med nästa ordinarie föreningsstämma. En av revisorerna måste vara godkänd eller auktoriserad. Till revisor kan även utses ett registrerat revisionsbolag. För sådan revisor utses ingen suppleant.

35 § Revisionsberättelse

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

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

36 § Bostadsrättshavarens ansvar

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla det inre av lägenheten i gott skick.

Detta gäller även mark, förråd, balkong, altan, terrass och andra lägenhetskomplement som kan ingå i upplåtelsen.

Bostadsrättshavaren svarar sålunda för bostadens skick, underhåll och reparationer av bland annat:

- ytbeläggning på rummets alla väggar, golv och tak samt fuktisolerande skikt jämte underliggande ytbehandling som krävs för att anbringa ytbeläggningen på ett fackmannamässigt sätt
- icke bärande innerväggar, till fönster och fönsterdörr hörande glas, bågar, spröjs, persienn, beslag, gångjärn, handtag, spanjolett, låsanordning, vädringsfilter och tätningslister samt all målning förutom utvändigt målning och kittning av fönster
- till ytterdörr hörande lås inklusive nycklar; all målning med undantag för målning av ytterdörrens utsida; motsvarande gäller för balkong- eller altandörr, innerdörrar och säkerhetsgrindar
- dörr till balkong/terrass/uteplats
- lister, foder och stuckaturer
- elradiatorer; i fråga om vattenfyllda radiatorer svarar bostadsrättshavaren endast för målning
- golvvärme som bostadsrättshavaren försett lägenheten med
- eldstäder med tillhörande rökgångar
- varmvattenberedare
- ledningar för vatten och avlopp till de delar dessa är åtkomliga inne i lägenheten och betjäna endast bostadsrättshavarens lägenhet

- undercentral (säkringskåp) 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 bostadsrättshavaren därutöver bland annat även för:

- fuktisolerande skikt
- inredning och belysningsarmaturer
- vitvaror och sanitetsporclin
- klämring till golvbrunn, rensning av golvbrunn och vattenlås
- tvättmaskin och torktumlare inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- kranar och avstängningsventiler
- ventilationsfläkt
- vattenburen eller elektrisk handdukstork

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

- vitvaror
- köksfläkt
- rensning av vattenlås
- diskmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- kranar och avstängningsventiler
- gasledningar och gasinstallationer

37 § Ytterligare installationer

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

38 § Brand- eller vattenledningsskada samt ohyra

Bostadsrättshavaren svarar för reparation på grund av brand- eller vattenledningsskada endast om skadan uppkommit genom bostadsrättshavarens egen vårdslöshet eller försummelse, eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon annan som hör till bostadsrättshavarens hushåll eller som gästar honom eller henne eller annan som bostadsrättshavaren inrymt i lägenheten eller som utfört arbete för hans eller hennes räkning.

För reparation på grund av brandskada som bostadsrättshavaren inte själv vållat gäller vad som nu sagts endast om bostadsrättshavaren brutit i den omsorg och tillsyn som han eller hon bort iakttaga.

Om ohyra förekommer i lägenheten skall motsvarande ansvarsfördelning gälla som vid brand- eller vattenledningsskada.

39 § Balkong, altan och terrass

Om lägenheten är utrustad med balkong, altan, takterrass, eller terrass med egen ingång skall bostadsrättshavaren svara för renhållning, underhåll, snöskottning och besiktningkostnader.

Om lägenheten är utrustad med något av ovan skall bostadsrättshavaren ansvara för att avrinning för regnvatten och smältande snövatten inte hindras. Försummar bostadsrättshavaren detta ansvar och föreningens eller annan egendom skadas åligger det bostadsrättshavaren som orsakat skadan att stå för samtliga reparationskostnader.

Bostadsrättshavaren svarar även för åtgärder i lägenheten och på balkong, altan, takterrass eller uteplats som vidtagits av tidigare bostadsrättsinnehavare, såsom reparationer, underhåll och installationer etc.

40 § 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.

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 § Vanvård

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller det finns risk för omfattande skador på annans egendom och inte efter uppmaning avhjälpes bristen i lägenhetens skick så snart som möjligt, får föreningen avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

43 § Övriga anordningar

Anordningar såsom luftvärmepumpar/AC, markiser, balkonginglasning, belysningsarmaturer, solskydd, parabolantennor etc. får sättas upp endast efter styrelsens skriftliga godkännande. Bostadsrättshavaren svarar för skötsel och underhåll av sådana anordningar.

Om det behövs för husets underhåll eller för att fullgöra myndighetsbeslut är bostadsrättshavaren skyldig att, efter uppmaning från styrelsen, demontera sådana anordningar på egen bekostnad.

44 § Förändring i lägenhet

Bostadsrättshavaren får inte göra någon väsentlig förändring i lägenheten utan skriftligt tillstånd från styrelsen.

Som väsentlig förändring räknas bl.a. alltid förändring som kräver bygganmälan, bygglov eller innebär:

1. ingrepp i bärande konstruktion,

2. ändring av befintlig ledning för avlopp, värme, gas eller vatten,

3. nedmontering/borttagning av kakelugn eller öppen spis (byggnadstillbehör som tillhör föreningen),

4. annan väsentlig förändring av lägenheten

Bostadsrättshavaren ansvarar för att dessa förändringar alltid skall utföras på fackmannamässigt sätt. I de fall som förändringen som skall göras kräver speciella myndighets tillstånd, bygglov, certifieringar eller andra motsvarande intyg av fackman åligger det bostadsrättshavaren att säkerställa att dessa inhämtas och bekostas.

Styrelsen får tillsätta en oberoende kontroll- och besiktningsman för stöttning i processen om förändringar i lägenheter. Kostnaderna skall bäras av bostadsrättshavaren.

Styrelsen får endast vägra tillstånd om åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen.

ANVÄNDNING AV BOSTADSRÄTTEN

45 § Användning av bostadsrätten

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

46 § Sundhet, ordning och gott skick

När bostadsrättshavaren använder lägenheten är han eller hon skyldig att tillse 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 skäligen inte bör tålas.

Bostadsrättshavaren är skyldig iakttä allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utanför huset samt rätta sig efter föreningens ordningsregler. Detta gäller även för den som hör till bostadsrättshavarens hushåll, gästar bostadsrättshavaren eller som utför arbete för bostadsrättshavarens räkning.

Hör till lägenheten mark, förråd, balkong, altan, terrass eller annat lägenhetskomplement skall bostadsrättshavaren iakttä sundhet, ordning och gott skick även i fråga om sådant utrymme.

Om bostadsrättshavaren vet eller har anledning att misstänka att ett föremål är behäftat med ohyra får detta inte föras in i lägenheten eller förråd. Förråd skall hållas i den ordning och skick som möjliggör inspektion och bekämpning av skadedjur och ohyra.

Gemensamma utrymmen får inte utnyttjas för förvaring av privat egendom.

47 § Tillträdesrätt

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

Skriftligt meddelande om tillsyn/utförande av arbete skall anslås i föreningens hus, genom e-post, utdelning i brevlåda, på gemensam digital plattform eller på föreningens webbplats.

Bostadsrättshavaren är skyldig att tåla sådan inskränkning i nyttjanderätten som föranleds av nödvändiga åtgärder för underhåll av fastigheten.

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

48 § Andrahandsupplåtelse

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt skriftliga samtycke. Detta gäller även sådan upplåtelse för enstaka nätter.

Bostadsrättshavare skall skriftligen hos styrelsen ansöka om samtycke till upplåtelsen. I ansökan skall skälet till upplåtelsen anges, vilken tid den skall pågå samt till vem lägenheten skall upplåtas med kontaktinformation; namn, mobilnummer och mejladress till honom eller henne. Tillstånd skall lämnas om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Tillståndet skall begränsas till viss tid och kan förenas med villkor

49 § Inneboende

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

FÖRVERKANDE

50 § Förverkande av nyttjanderätt

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträts är förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning:

1. om bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats eller upplåtelseavgift utöver två veckor från det att föreningen efter förfallodagen anmanat honom eller henne att fullgöra sin betalningsskyldighet,
2. om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse utöver en vecka från förfallodagen,
3. om bostadsrättshavaren utan erforderligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,

4. om bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för förening eller annan medlem och/eller lägenheten används för annat ändamål än vad den är avsedd för och avvikelsen är av större betydelse för föreningen eller någon medlem,
5. om 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. om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren åsidosätter sina skyldigheter enligt §46 vid användning av lägenheten eller om den som lägenheten upplåtits till i andra hand vid användning av denna åsidosätter de skyldigheter som enligt samma paragraf åligger en bostadsrättshavare,
7. om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde enligt 47 § till lägenheten och inte kan visa giltig ursäkt för detta,
8. om bostadsrättshavaren inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs,
9. om lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller vilken till en inte oväsentlig del ingår i brottsligt förfarande eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

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

Uppsägning som avser 50§ första stycket 3, 4 eller 6–8 får ske endast om bostadsrättshavaren låter bli att efter tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål.

Vid störningar som till sin art och omfattning är särskilt allvarliga kan uppsägning ske även om någon tillsägelse om rättelse inte har skett.

51 § Ersättning vid uppsägning

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

52 § Tvångsförsäljning

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning kan bostadsrätten komma att tvångsförsäljas av Kronofogden enligt reglerna i bostadsrättslagen, så snart det kan ske om inte föreningen, bostadsrättshavaren och de kända borgenärerna vars rätt berörs av försäljningen kommer överens om något annat. Försäljningen får dock anstå till dess att brister som bostadsrättshavaren svarar för blivit åtgärdade.

ÖVRIGT

53 § Meddelanden

Meddelanden anslås i föreningens hus, genom e-post, utdelning i brevlåda, på gemensam digital plattform eller på föreningens webbplats.

54 § Framtida underhåll

Inom föreningen skall bildas fond för yttre underhåll.

Till fonden skall årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0,3% av fastighetens taxeringsvärde. Om föreningen har en underhållsplan kan istället avsättning till fonden göras enligt planen.

55 § Utdelning, upplösning och likvidation

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

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

56 § Stadgeändring

Föreningens stadgar kan ändras om samtliga röstberättigade är ense om det. Beslutet är även giltigt om det fattas av två på varandra följande föreningsstämmor. Den första stämmans beslut utgörs av den mening som har fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller, vid lika röstetal, den mening som ordföranden biträder. På den andra stämman krävs att minst två tredjedelar av de röstande har gått med på beslutet.

Bostadsrättslagen kan för vissa beslut föreskriva högre majoritetskrav.

57 § Lagstiftning

Utöver dessa stadgar gäller för föreningens verksamhet vad som stadgas i bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och övrig tillämplig lagstiftning.

Föreningens hantering av personuppgifter regleras bland annat i dataskyddsförordningen.