

Stadgar för Bostadsrättsföreningen Kättingen 25

OM FÖRENINGEN	5
1 § Namn	5
2 § Ändamål.....	5
3 § Säte	5
RÄKENSKAPSÅR.....	5
4 § Räkenskapsår	5
MEDLEMSKAP	5
5 § Ansökan om medlemskap.....	5
6 § Uteslutning och utträde ur föreningen	5
AVGIFTER.....	5
7 § Insats, andelstal och årsavgift	5
8 § Upplåtelse-, överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse.....	6
9 § Betalning av avgifter	6
AVSÄTTNINGAR OCH ANVÄNDNING AV ÅRSVINST	6
10 § Underhållsplan och användning av årsvinst.....	6
STYRELSE OCH REVISORER.....	6
11 § Styrelsens sammansättning	6
12 § Styrelsens konstituering.....	6
13 § Firmateckning	6
14 § Styrelsens ansvar	6
15 § Inteckning och belåning av egendom.....	6
16 § Styrelsens åligganden.....	7
17 § Jäv.....	7
18 § Revisorer	7
FÖRENINGSSTÄMMA.....	7
19 § Föreningsstämma	7
20 § Kallelse till föreningsstämma	7
21 § Motioner.....	7
22 § Dagordning	8


 AS
 PD
 PS
 2/8

23 § Protokoll.....	8
24 § Rösträtt	8
25 § Ombud.....	8
26 § Biträde.....	8
27 § Omröstning	8
28 § Närvaro av andra än medlemmar	8
29 § Särskilda majoritetsregler	9
30 § Ändring av stadgarna	9
UPPLÅTELSE OCH ÖVERGÅNG AV BOSTADSRÄTT	9
31 § Upplåtelse av bostadsrätt.....	9
32 § Prövning av medlemskap.....	9
33 § Prövning av medlemskap för juridiska personer	9
34 § Vägrande av medlemskap	10
35 § Övergång genom arv, testamente, bolagsskifte eller liknande	10
36 § Överlåtelse av bostadsrätt	10
BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER	10
37 § Bostadsrättshavarens ansvar	10
38 § Brand- och vattenledningsskador	10
39 § Bostadsrättshavarens skyldighet att anmäla fel	10
40 § Bostadsrättsföreningens ansvar	10
41 § Avhjälpande av brister på bostadsrättshavarens bekostnad.....	11
42 § Styrelsens tillstånd till åtgärder	11
43 § Användning av bostadsrätten	11
44 § Bostadsrättsföreningens rätt till tillträde.....	11
45 § Uthyrning i andra hand med samtycke av styrelsen	11
46 § Uthyrning i andra hand med tillstånd av hyresnämnden.....	11
47 § Användning av lägenheten för annat ändamål.....	12
48 § Inneboende.....	12
49 § Förverkande av nyttjanderätten.....	12
50 § Hinder mot att skilja bostadsrättshavaren från lägenheten vid förverkande.....	12


 AS
 PP
 PS
 LS
 3

ÖVRIGA BESTÄMMELSER.....	13
51 § Meddelanden	13
52 § Upphörande av nyttigheter vid avflytt	13
53 § Föreningens upplösning	13
54 § Tillämpliga regler	13

LS
AS
PP
PS

Om föreningen

1 § Namn

Föreningens firma (namn) är Bostadsrättsföreningen Kättingen 25, organisationsnummer 702001-2477.

2 § Ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som ett komplement till bostadslägenhet eller lokal.

3 § Säte

Styrelsen ska ha sitt säte i Stockholms kommun, Stockholms län.

Räkenskapsår

4 § Räkenskapsår

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari–31 december.

Medlemskap

5 § Ansökan om medlemskap

En ansökan om medlemskap ska vara skriftlig och undertecknad av sökanden.

Ansökan ska innehålla

1. namn
2. personnummer
3. att sökanden förbinder sig att fullgöra de skyldigheter som stadgarna föreskriver och att bosätta sig i lägenheten
4. att sökanden bekräftar att hen tagit emot och tagit del av stadgar, ordningsregler och senaste årsredovisningen.

Fråga om att anta en medlem avgörs av styrelsen om annat inte följer av 2 kap. 10 § bostadsrättslagen (1991:614). Styrelsen ska snarast, normalt inom en månad från det att ansökan om medlemskap kom in till föreningen, avgöra frågan om medlemskap. Se vidare 31–36 §§.

6 § Uteslutning och utträde ur föreningen

Medlem får inte uteslutas eller utträda ur föreningen, så länge hen innehar bostadsrätt.

En medlem som upphör att vara bostadsrättshavare ska anses ha utträtt ur föreningen, om inte styrelsen genom särskilt beslut medgett att hen får stå kvar som medlem.

Medlem som inte innehar bostadsrätt i föreningen får uteslutas ur föreningen om styrelsen finner skäl för sådant beslut.

Avgifter

7 § Insats, andelstal och årsavgift

För bostadsrätten utgående insats, andelstal och årsavgift fastställs av styrelsen. Ändring av insats och/eller andelstal ska dock alltid beslutas av föreningsstämman i enlighet med de bestämmelser som föreskrivs i 29 § första stycket 1 och 1 a samt 9 kap. 18 a § bostadsrättslagen (1991:614).

För bostadsrätt ska erläggas årsavgift till bestridande av föreningens utgifter för den löpande verksamheten, samt för de i 10 § angivna avsättningarna. Årsavgiften fördelas efter bostadsrätternas andelstal, vilket huvudsakligen baseras på respektive lägenhets storlek och läge. Styrelsen kan besluta att i årsavgiften ingående ersättning för värme, vatten, renhållning, gas eller elektrisk ström ska erläggas efter förbrukning eller yta. Därutöver kan styrelsen besluta att i årsavgiften ingående kostnad, som innebär lika nytthet för lägenheter oavsett storlek, kan tas ut med lika belopp per lägenhet.

8 § Upplåtelse-, överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse kan tas ut efter beslut av styrelsen. För arbete med övergång av bostadsrätt får överlåtelseavgift tas ut med belopp som maximalt får uppgå till 2,5 procent av prisbasbeloppet enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken (2010:110). Den medlem till vilken en bostadsrätt övergått, svarar normalt för att överlåtelseavgiften betalas. För arbete vid pantsättning av bostadsrätt får pantsättningsavgift tas ut med belopp som maximalt får uppgå till 1 procent av prisbasbeloppet enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken (2010:110). Pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

Då bostadsrättsföreningen medger att medlem får upplåta sin bostadsrätt i andrahand får föreningen ta ut en särskild avgift för detta. Avgiften får uppgå till högst 10 procent av ett prisbasbelopp per år enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken (2010:110). Om en lägenhet upplåts under en del av ett år, beräknas den högst tillåtna avgiften efter det antal kalendermånader lägenheten är uthyrd.

9 § Betalning av avgifter

Årsavgiften erläggs månatligen i förskott och ska vara föreningen tillhanda senast sista vardagen före månadsskifte.

Om inte årsavgiften betalas i rätt tid, utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen (1975:635) på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker. Dessutom utgår påminnelseavgift och inkassoavgift enligt förordningen (1981:1057) om ersättning för inkassokostnader m.m. Är medlem juridisk person kan även förseningsavgift tas ut.

Avgifter ska betalas på det sätt styrelsen bestämmer. Betalning får dock alltid ske genom postanvisning, plusgiro eller bankgiro.

Avsättningar och användning av årsvinst

10 § Underhållsplan och användning av årsvinst

Styrelsen ska upprätta en underhållsplan för genomförandet av underhållet av föreningens hus och årligen budgetera samt genom beslut om årsavgifternas storlek tillse att erforderliga medel reserveras för att säkerställa underhållet av föreningens hus.

Stämman ska vara beslutande organ för såväl ianspråktagande som reservering av yttre reparationsfondens medel.

Det resultat som uppstår på föreningens verksamhet ska balanseras i ny räkning.

Styrelse och revisorer

11 § Styrelsens sammansättning

Styrelsen består av minst tre och högst fem ledamöter samt minst en och högst tre suppleanter. Styrelsen väljs av föreningen på ordinarie föreningsstämma. Mandattiden för ordinarie ledamöter är ett eller två år och för suppleant ett år. Omval kan ske.

12 § Styrelsens konstituering

Styrelsen konstituerar sig själv och är beslutsför när de vid sammanträdet närvarandes antal överstiger hälften av hela antalet ledamöter. För giltigheten av fattade beslut fordras, då för beslutsförhet minsta antalet ledamöter är närvarande, enighet om besluten.

13 § Firmateckning

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två ordinarie styrelseledamöter i förening. Styrelsen kan utse ytterligare person som tillsammans med styrelseledamot tecknar föreningens firma.

14 § Styrelsens ansvar

Styrelsen svarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Styrelsen ska också se till att organisationen beträffande bokföring och förvaltning av föreningens medel innefattar erforderlig kontroll.

15 § Inteckning och belåning av egendom

Utan föreningsstämmans bemyndigande får styrelsen eller firmatecknare, inte avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt. Styrelsen får dock inteckna och belåna sådan egendom.

16 § Styrelsens åligganden

Styrelsen åligger att:

1. avge redovisning för förvaltningen av föreningens angelägenheter genom att avlämna årsredovisning som ska innehålla berättelse om verksamheten under året (förvaltningsberättelse) samt redogörelse för föreningens intäkter och kostnader under året (resultaträkning) och för ställningen vid räkenskapsårets utgång (balansräkning)
2. upprätta budget för det kommande verksamhetsåret och fastställa årsavgifter
3. minst vart femte år, innan årsredovisningen avges, besiktiga föreningens hus samt inventera övriga tillgångar och i förvaltningsberättelsen redovisa datum för utförd besiktning samt vid besiktningen och inventeringen gjorda iakttagelser av särskild betydelse
4. minst sex veckor före den föreningsstämma, på vilken årsredovisningen och revisionsberättelsen ska framläggas, till revisorerna lämna årsredovisningen för det förflutna räkenskapsåret
5. senast två veckor före ordinarie föreningsstämma hålla kopia av årsredovisningen och kopia av revisionsberättelsen tillgänglig för medlemmarna.

17 § Jäv

En styrelseledamot får inte handlägga en fråga om

1. avtal mellan styrelseledamoten och föreningen,
2. avtal mellan föreningen och tredje man, om styrelseledamoten har ett väsentligt intresse i frågan som kan strida mot föreningens intresse, eller
3. avtal mellan föreningen och en juridisk person som styrelseledamoten ensam eller tillsammans med någon annan får företräda.

Första stycket 3 gäller inte om föreningens motpart är ett företag i samma koncern eller i en företagsgrupp av motsvarande slag.

Med avtal som avses i första stycket jämställs en rättegång eller någon annan talan.

18 § Revisorer

Två revisorer och en suppleant väljs av ordinarie föreningsstämma för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits.

Revisor åligger att:

1. verkställa revision av föreningens årsredovisning jämte räkenskaper och styrelsens förvaltning
2. senast tre veckor före ordinarie föreningsstämma framlägga revisionsberättelse.

Föreningsstämma

19 § Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hålls en gång om året före maj månads utgång. Extra stämma hålls då styrelsen finner skäl till det. Styrelsen ska även utlysa en extra föreningsstämma då det hos styrelsen skriftligen begärts av en revisor eller av minst en tiondel av samtliga röstberättigade medlemmar. I begäran ska ärende anges och kallelse ska ske inom två veckor från den dag sådan begäran inkom.

20 § Kallelse till föreningsstämma

Kallelse till föreningsstämma ska innehålla en uppgift om de ärenden som ska förekomma.

Kallelsen ska utfärdas tidigast sex veckor före och senast två veckor före föreningsstämman.

Kallelse till föreningsstämma ska utfärdas genom personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning, brev med post eller via e-post.

21 § Motioner

Medlem som önskar få ett ärende behandlat vid stämma ska skriftligen framställa sin begäran hos styrelsen i så god tid att ärendet kan tas upp i kallelsen till stämman. Det åligger styrelsen att i god tid före stämman informera, genom anslag på lämpliga platser inom föreningens hus, brev med post eller e-post, när motioner senast ska vara styrelsen tillhanda, lämpligen då tidpunkten för stämman meddelas.

LS
AP
PP
7 PS

22 § Dagordning

På ordinarie föreningsstämma ska förekomma följande ärenden:

1. Stämmans öppnande
2. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar, ombud och biträden samt fastställande av röstlängd
3. Val av ordförande vid stämman
4. Anmälan av protokollskrivare
5. Val av justerare tillika rösträknare
6. Frågan om kallelse till stämman behörigen skett
7. Godkännande av dagordningen
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisionsberättelsen
10. Fastställande av resultat- och balansräkningen
11. Beslut om användande av uppkommet överskott eller täckande av underskott
12. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
13. Frågan om arvoden
14. Beslut om antal styrelseledamöter, suppleanter och ledamöter i valberedningen
15. Val av styrelseledamöter och suppleanter
16. Val av revisorer och suppleant
17. Val av valberedning
18. Övriga ärenden, vilka angivits i kallelsen
19. Stämmans avslutande.

På extra stämma ska endast punkterna 1–7 och 19 förekomma samt de ärenden, för vilka stämman utlysts och vilka angivits i kallelsen till densamma.

23 § Protokoll

Protokoll vid föreningsstämma ska föras av anmäld protokollförare. I fråga om protokollets innehåll gäller

1. att röstlängden ska tas in eller biläggas protokollet,
2. att stämmans beslut ska föras in i protokollet samt
3. om omröstning har skett, att resultatet ska anges i protokollet.

Vid stämma fört protokoll ska senast inom tre veckor vara hos styrelsen tillgängligt för medlemmarna. Protokoll ska förvaras på betryggande sätt.

24 § Rösträtt

Vid föreningsstämma har varje medlem som innehar en bostadsrätt en röst. Om flera medlemmar har en bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen. Beslut fattas normalt med enkel majoritet av de på stämman röstberättigade. Beslut där särskild röstövertikt erfordras behandlas i sjätte och sjunde styckena samt i 9 kap. 19 § bostadsrättslagen (1991:614).

25 § Ombud

Bostadsrättshavare får utöva sin rösträtt genom befullmäktigt ombud som antingen ska vara medlem i föreningen, äkta make, sambo eller närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen. Även barn till bostadsrättshavaren får vara ombud. Ombud ska uppvisa skriftlig, dagtecknad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet. Ingen får på grund av fullmakt rösta för mer än en annan röstberättigad.

26 § Biträde

En medlem kan vid föreningsstämma medföra högst ett biträde som antingen ska vara medlem i föreningen, make, sambo eller närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen. Även barn till medlemmen får vara biträde. Biträde saknar rösträtt.

27 § Omröstning

Omröstning vid föreningsstämma sker öppet. Påkallar närvarande röstberättigad sluten omröstning, ska detta alltid accepteras vid val och i övrigt efter beslut av stämman. Vid lika röstetal avgörs val genom lottnings, medan i andra frågor den mening gäller som biträds av ordföranden.

28 § Närvaro av andra än medlemmar

Den som inte är medlem har rätt att närvara vid föreningsstämma. Detta gäller dock endast om företrädare för föreningen begärt att hen ska vara stämмоordförande eller lämna information som har betydelse för medlemmarna eller föreningens verksamhet eller på annat sätt ska bidra till stämmans genomförande.

LS
AS
PS
PS

29 § Särskilda majoritetsregler

För att ett beslut i en fråga som anges i detta stycke ska vara giltigt krävs att det har fattats på en föreningsstämma och att följande bestämmelser har iakttagits.

1. Om beslutet innebär ändring av någon insats och medför rubbning av det inbördes förhållandet mellan insatserna, ska samtliga bostadsrättshavare som berörs av ändringen ha gått med på beslutet. Om enighet inte uppnås, blir beslutet ändå giltigt om minst två tredjedelar av de berörda bostadsrättshavarna har gått med på beslutet och det dessutom har godkänts av hyresnämnden.
- 1 a Om beslutet innebär en ökning av samtliga insatser utan att det inbördes förhållandet mellan insatserna rubbas, ska alla bostadsrättshavarna ha gått med på beslutet. Om enighet inte uppnås, blir beslutet ändå giltigt om minst två tredjedelar av de röstande har gått med på beslutet och det dessutom har godkänts av hyresnämnden. Hyresnämnden ska godkänna beslutet om detta inte framstår som otillbörligt mot någon bostadsrättshavare.
2. Om beslutet innebär att en lägenhet som upplåtits med bostadsrätt kommer att förändras eller i sin helhet behöva tas i anspråk av föreningen med anledning av en om- eller tillbyggnad, ska bostadsrättshavaren ha gått med på beslutet. 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.
3. Om beslutet innebär utvidgning av föreningens verksamhet, ska minst två tredjedelar av de röstande ha gått med på beslutet.
4. Om beslutet innebär överlåtelse av ett hus som tillhör föreningen, i vilket det finns en eller flera lägenheter som är upplåtna med bostadsrätt, ska beslutet ha fattats på det sätt som gäller för beslut om likvidation enligt 9 kap. 29 a § bostadsrättslagen (1991:614). Minst två tredjedelar av bostadsrättshavarna i det hus som ska överlåtas ska dock alltid ha gått med på beslutet.

30 § Ändring av stadgarna

Ett beslut om ändring av stadgarna är giltigt om samtliga röstberättigade i föreningen är ense om det. Beslutet är även giltigt, om det har fattats på två på varandra följande föreningsstämmor och minst två tredjedelar av de röstande på den senare stämman gått med på beslutet. Om beslutet avser ändring av de grunder enligt vilka årsavgifter ska beräknas, fordras dock att minst tre fjärdedelar av de röstande på den senare stämman gått med på beslutet. Om beslutet innebär att en medlems rätt till föreningens behållna tillgångar vid dess upplösning inskränks, fordras att samtliga röstande på den senare stämman gått med på beslutet. Ett beslut som innebär att en medlems rätt att överlåta sin bostadsrätt inskränks eller att förbehåll enligt 6 kap. 9 § bostadsrättslagen (1991:614) införs, är giltigt endast om samtliga bostadsrättshavare vars rätt berörs av ändringen gått med på beslutet.

Upplåtelse och övergång av bostadsrätt

31 § Upplåtelse av bostadsrätt

Bostadsrätt upplåts skriftligen och får endast upplåtas åt medlem i föreningen. Upplåtelsehandlingen ska ange parternas namn, den lägenhet upplåtelsen avser, ändamålet med upplåtelsen samt de belopp som ska betalas som insats och årsavgift. Om upplåtelseavgift ska uttas, ska även den anges.

32 § Prövning av medlemskap

Har bostadsrätt övergått till ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten endast om hen är eller antas till medlem i föreningen.

33 § Prövning av medlemskap för juridiska personer

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

Utan hinder av första stycket får dödsbo efter avliden bostadsrättshavare utöva bostadsrätten. Efter tre år från dödsfallet, får föreningen dock uppmana dödsboet att inom sex månader visa att bostadsrätten ingått i bodelning eller arvskifte med anledning av bostadsrättshavarens död eller att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om den tid som angetts i anmaningen inte iakttas, får bostadsrätten tvångsförsäjas för dödsboets räkning.

En juridisk person som har förvärvat en bostadsrätt till en bostadslägenhet får vägras inträde i föreningen även om de i 34 § första stycket angivna förutsättningarna för medlemskap är uppfyllda.

Utan hinder av första stycket får också en juridisk person utöva bostadsrätten utan att vara medlem i föreningen, om den juridiska personen har förvärvat bostadsrätten vid exekutiv försäljning eller vid tvångsförsäljning och då hade panträtt i bostadsrätten. Tre år efter förvärvet får föreningen uppmana den juridiska personen att inom sex månader från uppmaningen visa att någon som inte får vägras inträde i föreningen har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs, får bostadsrätten tvångsförsäjas för den juridiska personens räkning.

LS
AS
PP
NF
PS

34 § Vägrande av medlemskap

Den som en bostadsrätt övergått till får inte vägras inträde i föreningen om de villkor som föreskrivs i stadgarna är uppfyllda och föreningen skäligen bör godta hen som bostadsrättshavare.

Medlemskap i föreningen får, vid förvärv av andel i bostadsrätt avseende bostadslägenhet, vägras om bostadsrätten efter förvärvet inte innehåses av makar eller sådana sambor på vilka sambolagen (2003:376) ska tillämpas.

Medlemskap i föreningen får vägras om det kan antas att förvärvaren för egen del inte permanent ska bosätta sig i bostadsrättslägenheten.

Medlemskap i föreningen får vägras om den sökande är omyndig.

35 § Övergång genom arv, testamente, bolagsskifte eller liknande

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

36 § Överlåtelse av bostadsrätt

Ett avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp ska upprättas skriftligen och skrivas under av säljaren och köparen. I avtalet ska den lägenhet som överlåtelsen avser samt köpeskillingen anges. Motsvarande ska gälla vid byte eller gåva. Bestyrkt avskrift av överlåtelseavtalet ska tillställas styrelsen.

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

37 § Bostadsrättshavarens ansvar

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick. Detta gäller även marken, terrass eller balkong, om sådan ingår i upplåtelsen.

Bostadsrättshavaren ansvarar bland annat för

1. rummets väggar, golv och tak samt underliggande fuktisolerande skikt
2. inredning och utrustning i kök, badrum och övriga utrymmen i lägenheten såsom ledningar och övriga installationer för vatten, avlopp, värme, gas, ventilation och el (inklusive proppskåp) till de delar dessa befinner sig inne i lägenheten och inte är en ledning som tjänar fler än en lägenhet
3. glas och bågar i lägenhetens ytterfönster, innanfönster och på eventuellt inglasad balkong
4. lägenhetens ytter- och innerdörrar
5. svagströmsanläggningar
6. målning av radiatorer, kall- och varmvattenledningar.

38 § Brand- och vattenledningsskador

För reparation på grund av brand- eller vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast om skadan uppkommit genom

1. hens egen vårdslöshet eller försummelse eller
2. vårdslöshet eller försummelse av
 - a. någon som hör till hens hushåll eller som besöker hen som gäst
 - b. någon annan som hen har inrymt i lägenheten eller
 - c. någon som för hens räkning utför arbeten i lägenheten.

För reparation på grund av brandskada som uppkommit genom vårdslöshet eller försummelse av någon annan än bostadsrättshavaren själv är dock denne ansvarig endast om hen brustit i omsorg eller tillsyn.

Första stycket gäller i tillämpliga delar om det finns ohyra i lägenheten.

39 § Bostadsrättshavarens skyldighet att anmäla fel

Bostadsrättshavaren är skyldig att omgående anmäla fel och brister avseende sådant underhåll som föreningen svarar för.

40 § Bostadsrättsföreningens ansvar

Bostadsrättsföreningen ansvarar bland annat för

1. ventilationsdon
2. vattenradiatorer med ventiler och termostat dock ej målning
3. målning av yttersidor av ytterfönster och ytterdörrar
4. springventiler
5. ledningar som tjänar fler än en lägenhet och inte befinner sig inne i lägenhet.

Föreningen kan genom beslut på föreningsstämma åta sig att utföra sådant underhåll som bostadsrättshavaren ska svara för enligt denna paragraf. Ett sådant beslut kan endast avse åtgärd som föreningen avser att vidta i samband med större underhåll eller ombyggnad och berör bostadsrättshavarens lägenhet.

41 § Avhjälpan av brister på bostadsrättshavarens bekostnad

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

42 § Styrelsens tillstånd till åtgärder

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd utföra åtgärder i lägenheten som innefattar

1. ingrepp i bärande konstruktion
2. ändring av eller anslutning till befintliga ledningar för avlopp, värme, gas, vatten, ventilation eller
3. annan väsentlig förändring av lägenheten.

Styrelsen får inte vägra att medge tillstånd till en åtgärd som avses i första stycket om inte åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen.

43 § Användning av bostadsrätten

När bostadsrättshavaren använder lägenheten ska hen 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 kan tålas. Bostadsrättshavaren ska även i övrigt vid sin användning av lägenheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utanför huset. Hen ska rätta sig efter de särskilda regler som föreningen i överensstämmelse med ortens sed meddelar. Bostadsrättshavaren ska hålla noggrann tillsyn över att dessa ålägganden fullgörs också av dem som hen svarar för enligt 38 § första stycket 2.

Om det förekommer sådana störningar i boendet som avses i första stycket första meningen, ska föreningen ge bostadsrättshavaren tillsägelse att se till att störningen omedelbart upphör.

Andra stycket gäller inte om föreningen säger upp bostadsrättshavaren med anledning av att störningarna är särskilt allvarliga med hänsyn till deras art eller omfattning.

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

44 § Bostadsrättsföreningens rätt till tillträde

Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att få komma in i lägenheten och tillhörande utrymmen när det behövs för tillsyn, för att utföra arbete som föreningen svarar för eller för avhjälpan av brist enligt 41 §. När bostadsrätten ska tvångsförsälgas eller när bostadsrättshavaren av sagt sig lägenheten, är bostadsrättshavaren skyldig att låta lägenheten visas på lämplig tid. Föreningen ska se till att bostadsrättshavaren inte drabbas av större olägenhet än nödvändigt. Vägrar bostadsrättshavaren bostadsrättsföreningen att få tillträde till lägenhet och tillhörande utrymmen för sådant ändamål, äger styrelsen rätt att begära handräckning av vederbörlig myndighet.

45 § Uthyrning i andra hand med samtycke av styrelsen

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

Samtycke behövs dock inte

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

Styrelsen ska genast underrättas om en upplåtelse enligt andra stycket.

46 § Uthyrning i andra hand med tillstånd av hyresnämnden

Vägrar styrelsen att ge sitt samtycke till en andrahandsupplåtelse får bostadsrättshavaren ändå upplåta lägenheten i andra hand, om hyresnämnden lämnar tillstånd till upplåtelsen. Sådant tillstånd ska lämnas, om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Tillstånd ska begränsas till viss tid.

För bostadslägenheter som innehas av en juridisk person krävs det för tillstånd endast att föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Tillstånd kan begränsas till viss tid.

Ett tillstånd till andrahandsupplåtelse kan förenas med villkor.

47 § Användning av lägenheten för annat ändamål

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.

48 § Inneboende

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

49 § Förverkande av nyttjanderätten

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts 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 hen att fullgöra sin betalningsskyldighet
- 1a. om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse mer än en vecka efter förfallodagen när det gäller en bostadslägenhet eller mer än två vardagar efter förfallodagen när det gäller en lokal
2. om bostadsrättshavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand
3. om lägenheten används i strid med 47 eller 48 §§
4. 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
5. om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren åsidosätter sina skyldigheter enligt 43 § vid användningen av lägenheten eller om den som lägenheten upplåtits till i andra hand vid användningen av denna åsidosätter de skyldigheter som enligt samma paragraf åligger en bostadsrättshavare
6. om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt 44 § och hen inte kan visa en giltig ursäkt för detta
7. om bostadsrättshavaren inte fullgör annan hen åvilande skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs
8. om lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller i vilken till inte oväsentlig del ingår brottsligt förfarande, eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

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

Uppsägning på grund av förhållande som avses i första stycket 2, 3 eller 5–7 får ske endast om bostadsrättshavaren låter bli att efter tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål.

I fråga om en bostadslägenhet får uppsägning på grund av förhållande som avses i första stycket 2 inte heller ske om bostadsrättshavaren efter tillsägelse utan dröjsmål ansöker om tillstånd till upplåtelsen och får ansökan beviljad.

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

50 § Hinder mot att skilja bostadsrättshavaren från lägenheten vid förverkande

Är nyttjanderätten enligt 49 § förverkad på grund av dröjsmål med betalning av årsavgift och har föreningen med anledning av detta sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning får denne inte på grund av dröjsmålet skiljas från lägenheten

1. om avgiften – när det är fråga om en bostadslägenhet – betalas inom tre veckor från det att bostadsrättshavaren har delgetts underrättelse enligt 7 kap. 27 och 28 §§ i bostadsrättslagen (1991:614) om möjligheten att få tillbaka lägenheten genom att betala årsavgiften inom denna tid eller
2. om avgiften – när det är fråga om lokal – betalas inom två veckor från det att bostadsrättshavaren har delgetts underrättelse enligt 7 kap. 27 och 28 §§ i bostadsrättslagen (1991:614) om möjligheten att få tillbaka lägenheten genom att betala årsavgiften inom denna tid.

Är det fråga om en bostadslägenhet får en bostadsrättshavare inte heller skiljas från lägenheten om hen varit förhindrad att betala årsavgiften inom den tid som anges i första stycket 1 på grund av sjukdom eller liknande oförutsedd omständighet och årsavgiften har betalats så snart det var möjligt, dock senast när tvisten om avhysning avgörs i första instans.

Vad som sägs i första stycket gäller inte om bostadsrättshavaren, genom att vid upprepade tillfällen inte betala årsavgiften inom den tid som anges enligt 7 kap. 23 § i bostadsrättslagen (1991:614), ha åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att hen skäligen inte bör få behålla lägenheten.

Beslut om avhysning får meddelas tidigast tredje vardagen efter utgången av den tid som anges i första stycket 1 eller 2.

LS
AS
K
PS

Övriga bestämmelser

51 § Meddelanden

Meddelanden till medlemmarna anslås på lämplig plats inom föreningens fastighet, skickas ut som brev eller via e-post.

52 § Upphörande av nyttigheter vid avflytt

När medlem avflyttat från bostadsrättsföreningen upphör andra eventuella nyttigheter i föreningen som medlemmen disponerar, t.ex. garage eller parkeringsplats, samma dag som medlemmen avflyttar från lägenheten.

53 § Föreningens upplösning

Vid föreningens upplösning ska förfaras enligt 9 kap. 29 § bostadsrättslagen (1991:614). Behållna tillgångar ska fördelas mellan bostadsrättshavarna efter lägenheternas andelstal.

54 § Tillämpliga regler

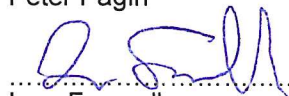
Utöver dessa stadgar gäller för föreningens verksamhet vad som stadgas i bostadsrättslagen (1991:614), andra tillämpliga lagar samt om sådana finns, föreningens ordningsregler. För föreningen gällande ordningsregler utfärdas av styrelsen och gäller från och med den tidpunkt när de distribuerats i enlighet med vad som sägs i 51 §.

Undertecknade styrelseledamöter intygar att ovanstående stadgar blivit antagna av föreningens medlemmar på föreningsstämma

Stockholm den 31 maj 2020



Peter Pagin



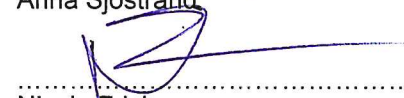
Lars Forssell



Patrik Simjøn



Anna Sjöstrand



Nicole Frick