

# **STADGAR FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN**

## **KARTESCHEN 9**

### **ORG. NR. 716422-0423**

#### **FÖRENINGENS FIRMANAMN OCH SÄTE**

##### **1 §**

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Karteschen 9 i Stockholm. Styrelsen har sitt säte i Stockholms kommun.

#### **FÖRENINGENS ÄNDAMÅL**

##### **2 §**

Föreningen har till ändamål att på bästa sätt främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Föreningen ska i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i förening på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar sådan bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

#### **MEDLEMSKAP OCH ÖVERLÅTELSE AV BOSTADSRÄTT**

##### **3 §**

När en bostadsrätt överlåts till en ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten och flytta in i lägenheten endast om han eller hon antagits som medlem i bostadsrättsföreningen. Förvärvare av bostadsrätt ska ansöka om medlemskap i bostadsrättsföreningen på så sätt som styrelsen bestämmer och tydligt informerat om i förväg.

##### **4 §**

Fråga om att anta en medlem avgörs av styrelsen. Styrelsen är skyldig att snarast avgöra frågan om medlemskap. Medlemskap i föreningen kan beviljas för fysisk person, och juridisk 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, enligt lag, vägras på diskriminerande grund såsom etniskt ursprung, nationalitet, hudfärg, ras, religion, övertygelse, sexuell läggning, samt ej heller baserat på enbart inkomst/förmögenhet.

## **5 §**

Om det på goda grunder kan antas att förvärvaren inte för egen del permanent ska bosätta sig i bostadsrättslägenheten så har föreningen rätt att vägra medlemskap. Den som vägras medlemskap ska genast få en skriftlig fullständig motivering till detta av styrelsen.

## **6 §**

Om en bostadsrätt har övergått till bostadsrättshavarens make/maka, barn eller sambo får denna/denne inte vägras medlemskap i föreningen. Vad som nu sagts äger motsvarande tillämpning om bostadsrätt till bostadslägenhet övergått till annan närstående person som varaktigt sammanbodde med bostadsrättshavaren.

## **7 §**

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. Om uppmaningen inte följs, får bostadsrätten tvångsförsälas enligt 8 kap bostadsrättslagen för förvärvarens räkning.

## **8 §**

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 ingått i bodelning eller arvsskifte 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 tvångsförsälas enligt 8 kap bostadsrättslagen för dödsboets räkning.

## **9 §**

Styrelsen äger rätt att bevilja juridisk person medlemskap endast under förutsättning att samtliga styrelseledamöter ställt sig bakom beslutet. Beslutet kan förenas med villkor. Vid juridisk person ska det tydligt framgå vilken fysisk person som avser att nyttja bostadsrätten. Denna person får endast använda bostadsrätten för sitt permanenta boende.

## **10 §**

Ett avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp ska upprättas skriftligen och skrivas under av både säljaren och köparen. Köpehandlingen ska innehålla uppgift om den lägenhet som överlåtelsen avser samt pris. Motsvarande ska i tillämpliga delar även gälla vid byte eller gåva. Om överlåtelseavtalet inte uppfyller formkraven är överlåtelsen ogiltig.

## **ANDELSTAL OCH MÅNADSAVGIFTER**

### **§ 11**

Andelstal för försålda hyresrätter och månadsavgifter fastställs av styrelsen.

Föreningens årliga kostnader såsom drift, underhåll, kapital, skatter och avsättnings till underhållsfond m.m. ska finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar en s.k. månadsavgift till föreningen.

Månadsavgiften ska betalas månadsvis i förskott senast den sista vardagen före varje ny kalendermånads början om inte styrelsen beslutar annat via stämmobeslut.

Månadsavgifterna fördelas, i förhållande till bostadsrättslägenheternas andelstal. Andelstalet beräknas såsom lägenhetens insats i förhållande till de totala andelstalen.

## **ÖVRIGA AVGIFTER**

### **§ 12**

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse får tas ut efter beslut av styrelsen.

Överlåtelseavgift får uppgå till högst 2,5 % och pantsättningsavgift till högst 1 % av det prisbasbelopp som gäller vid tidpunkten för underrättelse om pantsättning.

Avgiften för andrahandsupplåtelse får efter beslut av styrelsen uppgå till högst 10 % årligen av gällande prisbasbelopp. Upplåts en lägenhet under en del av ett år får avgiften tas ut efter det antal kalendermånader som upplåtelsen omfattar.

Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren, pantsättningsavgift betalas av pantsättaren och avgift för andrahandsupplåtelse av bostadsrättshavaren.

Månadsavgifterna betalas in på det konto som är förtryckt på inbetalningsavin.

Om avgifterna inte betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt Räntelagen (1975:635) på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess fulla betalning sker samt påminnelseavgift enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader (1981:1057) m.m.

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

Beslut om ändrade andelstal, månadsavgifter och övriga avgifter ska snarast – skriftligen och personligen – meddelas bostadsrättshavarna.

Den som förvärvar en bostadsrätt svarar inte för de betalningsförpliktelser som den från vilken bostadsrätten har övergått hade mot bostadsrättsföreningen. När en sådan bostadsrätt har övergått genom bodelning, arv, testamente eller likande förvärv, svarar dock förvärvaren för sådana förpliktelser.

## **BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER**

### **§ 13**

Bostadsrätthavaren ska på egen bekostnad hålla lägenheten, jämte tillhörande utrymmen, i gott skick och svara för lägenhetens samtliga funktioner.

Bostadsrätthavarens ansvar för lägenhetens underhåll och reparationer omfattar bl.a:

<b>Väggar i lägenhet</b>	<b>Brf:s ansvar</b>	<b>Brh:s ansvar</b>	<b>Anmärkning</b>
Lägenhets-avskiljande och bärande vägg	*		
Icke bärande innervägg		*	
Ytskikt på vägg inklusive underliggande behandling som krävs för att anbringa ytskiktet		*	Insidan av lägenhets-avskiljande och bärande vägg, t.ex. tapet och puts, inkl fuktisolerande skikt i våtrum
<b>Golv</b>	<b>Brf:s ansvar</b>	<b>Brh:s ansvar</b>	<b>Anmärkning</b>
Ytskikt på golv inkl underliggande behandling som krävs för att anbringa ytskiktet.		*	T.ex. tråd- eller kemsvetsad golvmatta, keramiska plattor. Bakomliggande fuktisolerande skikt,

			parkettgolv inkl underliggande sand.
Golvvärme		*	Golvvärme som bostadsrättsinnehavaren försett lägenheten med.
<b>Innertak i lägenhet</b>	<b>Brf:s ansvar</b>	<b>Brh:s ansvar</b>	<b>Anmärkning</b>
Innertak inkl underliggande behandling som krävs för att anbringa ytskiktet		*	T.ex. puts och stuckatur
<b>Dörrar</b>	<b>Brf:s ansvar</b>	<b>Brh:s ansvar</b>	<b>Anmärkning</b>
Ytbehandling utsida ytterdörr	*		Om fönsterdörr (balkongdörr) se särskild rubrik
Ytterdörr inklusive ytbehandling insida, lister, foder, karm, tätningslister, lås inkl låscylinder, låskista, beslag, nycklar, handtag, ringklocka m.m.		*	Vid byte av dörr ska gällande normer för ljud och brandklassning uppfyllas. Dörrens utseende får inte avvika(mer än marginellt)från normalt utseende, jämfört med hur det generellt ser ut i föreningens trappuppgång.
Innerdörr		*	
<b>Fönster och fönsterdörrar</b>	<b>Brf:s ansvar</b>	<b>Brh:s ansvar</b>	<b>Anmärkning</b>
Karm och båge	*		
Yttre målning	*		
Glas		*	
Beslag , handtag, gångjärn, tätningslister m.m.		*	
Inre målning samt målning mellan bågarna		*	
<b>VVS-artiklar m.m.</b>	<b>Brf:s ansvar</b>	<b>Brh:s ansvar</b>	<b>Anmärkning</b>
Avloppsledning med golvbrunn	*		Föreningen ansvarar för rensning av stigande avloppsledning, brh

			svarar för rensning av golvbrunn. Brh ansvarar för ledningar i avlopp som tjänar den enskilda lägenheten och Brf för avloppsstammen fram till förgrening.
Klämring		*	(För fixering av golvmatta till golvbrunn)
Tvättställ. Blandare, vattenlås, avstängningsventil och anslutningskoppling, bottenventil och packning. Badkar, duschkabin och duschslang. WC-stol		*	
Tvättmaskin, torktumlare. Torkskåp. Tvättbänk		*	
Kall- och varmvattenledning inkl armatur		*	Till de delar som är synliga i lägenheten och bara försörjer den egna lägenheten
Handdukstork		*	
<b>Ventilation och värme</b>	<b>Brf:s ansvar</b>	<b>Brh:s ansvar</b>	<b>Anmärkning</b>
Ventilationskanaler som utgör del av husets ventilation	*		Om den tjänar fler än den egna lägenheten
Ventilationsdon		*	Från- och tilluftsventiler. Inställningen får inte ändras. Brh svarar för rengöring
Utluftsdon, springventil		*	
Vädringsfilter samt filter till köksfläkt och spiskåpa		*	
Vattenradiator, värmeledning, ventil, termostat	*		Målning svarar bostadsrättshavaren för
Elektrisk golvvärme, handdukstork		*	Som Brh har försett lägenheten med
<b>Köksutrustning</b>	<b>Brf:s ansvar</b>	<b>Brh:s ansvar</b>	<b>Anmärkning</b>
Diskmaskin, diskbänk, kyl och frys, spis och mikrovågsugn		*	

<b>El-artiklar</b>	<b>Brf:s ansvar</b>	<b>Brh:s ansvar</b>	<b>Anmärkning</b>
Säkringsskåp och elledningar i lägenhet		*	Till de delar som är synliga i lägenheten och bara försörjer den egna lägenheten
Belysningsarmatur, eluttag, strömbrytare o jordfelsbrytare		*	
Byte av säkring		*	I lägenhet och tillhörande utrymmen
<b>Förråd, gemensamma utrymmen m.m.</b>	<b>Brf:s ansvar</b>	<b>Brh:s ansvar</b>	<b>Anmärkning</b>
Gemensamma utrymmen	*		
Förråd upplåtet med bostadsrätt och liknande utrymmen tillhörande lägenheten		*	Samma regler som för underhåll i lägenheten
<b>Mark, uteplats m.m.</b>	<b>Brf:s ansvar</b>	<b>Brh:s ansvar</b>	<b>Anmärkning</b>
Snöskottning och renhållning		*	Gäller t.ex. balkong och parkeringsplats
<b>Balkong och altan</b>	<b>Brf:s ansvar</b>	<b>Brh:s ansvar</b>	<b>Anmärkning</b>
Målning av balkongfrontens utsida	*		
<b>Övrigt</b>	<b>Brf:s ansvar</b>	<b>Brh:s ansvar</b>	<b>Anmärkning</b>
Inredningsnickerier, socklar, foder och lister		*	
Anordning av informationsöverföring, t.ex. bredband och kabel-TV		*	Till de delar som är synliga i lägenheten och bara försörjer den egna lägenheten
Brandvarnare		*	
		*	

Eldstäder & Braskaminer			
Gas		*	Brh ansvarar för gasledning som tjänar den egna lägenheten. Brf ansvarar för den gemensamma gasledningen. Vid proppning av gas ska behörig firma utföra detta.

De åtgärder som bostadsrättshavaren vidtar i lägenheten ska utföras fackmannamässigt.

Bostadsrättshavaren är skyldig att till föreningen anmäla fel och brister i sådan lägenhetsutrustning och ledningar som föreningen svarar för enligt dessa stadgar eller enligt lag.

#### 14 §

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

- egen vårdslöshet eller försummelse, eller
- vårdslöshet eller försummelse av
  - någon som hör till hushållet eller som besöker detsamma som gäst,
  - någon annan som är inrymd i lägenheten, eller
  - någon som utför arbete i lägenheten för bostadsrättshavarens räkning

Detta äger motsvarande tillämpning om ohyra förekommer i lägenheten.

För reparation av brandskada som uppkommit genom vårdslöshet eller försummelse av någon annan än bostadsrättshavaren själv är dock bostadsrättshavaren ansvarig endast om han eller hon brustit i omsorg och tillsyn.

#### 15 §

Bostadsrättsföreningen svarar för reparation och underhåll av ledningar för avlopp, värme, gas, el, vatten och ventilation samt anordningar för informationsöverföring som inte är synliga i lägenheten och föreningen försett lägenheten med och dessa tjänar fler än en lägenhet. Detsamma gäller rökgångar (dock ej öppna spisar, kaminer och kakelugnar) och ventilationskanaler.



Bostadsrättsföreningen ansvarar för läckage som sker på tappvattenledningar. Dock ej där bostadsrättshavaren anses vara vållande genom försumlighet eller vårdslöshet.

Föreningen svarar via styrelsen för att huset och föreningens fasta egendom i övrigt är väl underhållet och hålls i gott skick.

## **16 §**

Föreningen har rätt att gå in och avhjälpa brister i en bostadsrätt som medlem ansvarar för, och på medlemmens bekostnad om denne försummar sitt ansvar för lägenhetens skick i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller att det finns risk för omfattande skador på annans egendom, och inte efter uppmaning avhjälper bristen så snart det är möjligt. Bostadsrättsförening får åta sig att utföra sådan reparation samt byte av inredning och utrustning vilken bostadsrättshavaren ska svara för. Beslut härom ska fattas på föreningsstämma, med enkel majoritet, och får endast avse åtgärd som företas i samband med omfattande underhåll eller ombyggnad av föreningens hus och som berör bostadsrättshavarens lägenhet. Föreningens åtgärder enligt denna bestämmelse ska ske till sedvanlig standard men bostadsrättshavaren kan genom att betala mellanskillnaden få en bättre standard. Om förening vid inträffad skada blir ersättningsskyldig gentemot bostadsrättshavare för lägenhetsutrustning (t.ex. kakel i badrum) eller personlig lösöre ska ersättningen beräknas enligt kostnad för att återställa det som skadats till den standard som fanns före skadan.

## **17 §**

Bostadsrättshavaren är skyldig att när han/hon använder lägenheten och andra delar av fastigheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten, samt inte utsätta övriga medlemmar för sanitär olägenhet som t. ex. oljud (kan avhjälpas på bostadsrättshavarens egen bekostnad) och rätta sig efter de särskilda regler som föreningen skriftligt meddelat alla medlemmar. Bostadsrättshavaren ska hålla noggrann tillsyn över att dessa skyldigheter fullgörs också av den som hör till hushållet eller gästar bostadsrättshavaren eller av någon annan som bostadsrättshavaren inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för dennes räkning.

## **18 §**

Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för. Bostadsrättshavaren är enligt Bostadsrättslagen skyldig att tåla sådana inskränkningar i nyttjanderätten som föranleds av nödvändiga åtgärder för att utrota ohyra i huset eller på marken. Om bostadsrättshavaren inte lämnat tillträde när föreningen har rätt till det kan föreningen ansöka om särskild handräckning vid kronofogdemyndigheten.

## **19 §**

Bostadsrättshavaren får inte använda lägenheten för något annat än för sitt permanenta boende.

## 20 §

Bostadsrättshavaren är skyldig att ha en hemförsäkring med bostadsrättstillägg som omfattar det underhålls- och reparationsansvar som följer av lag och dessa stadgar.

## 21 §

Bostadsrättshavaren får företa förändringar i lägenheten. Dessa förändringar/åtgärder som redovisas nedan kräver dock styrelsens skriftliga tillstånd:

- Ingrepp i bärande konstruktion
- Ändringar av befintliga ledningar för avlopp, värme, gas, vatten, ventilation
- Annan väsentlig förändring av lägenhetens karaktärsdrag, t.ex. ändrad planlösning eller att dess kulturhistoriska värde inte tas tillvara.

Skulle åtgärd i lägenhet utföras utan skriftligt tillstånd, kan bostadsrättshavaren komma att bli återställningsskyldig och debiteras den fulla kostnaden för återställandet.

## 22 §

Vid andrahandsuthyrning ska en skriftlig ansökan ges in till styrelsen. I ansökan ska skälet till upplåtelsen anges, vilken tid den ska pågå samt till vem lägenheten ska upplåtas. Styrelsen prövar därefter grunden för andrahandsuthyrningen. En eventuell andrahandshyresgästs skäl till att få hyra den aktuella lägenheten saknar värde i en sådan bedömning.

Bostadsrättshavaren ska ha goda skäl för att hyra ut sin bostadsrätt i andra hand (se exempel nedan)

Tillståndet ska begränsas till viss bestämd tid, dock maximalt för 3 år. Skulle styrelsen inte godkänna en ansökan om uthyrning i andra hand, kan bostadsrättshavaren gå vidare och ansöka om tillstånd hos Hyresnämnden. Skäl till andrahandsuthyrning kan vara bl. a. följande:

- Tillfälligt arbete på annan ort
- Studier på annan ort
- Utlandstjänstgöring
- Provbo i ett samboförhållande
- Sjukdom

Om tillstånd till andrahands uthyrning ges, tänk då på följande:

Bostadsrättsinnehavaren är fullt ansvarig mot föreningen att månadsavgiften betalas in i tid.

Bostadsrättsinnehavaren är ansvarig för att andrahandshyresgästen inte stör andra boende i huset eller i övrigt skadar föreningens egendom.

Att upprätta ett skriftligt andrahandskontrakt på maximalt 2 år i taget för att inte andrahandshyresgästens besittningsskydd ska inträda.

Samtycke från styrelsen behövs inte:

- Om en bostadsrätt har förvärvats vid exekutiv försäljning eller om tvångsförsäljning enligt bostadsrättslagen av en juridisk person som hade panträtt i bostadsrätten och som inte antagits till medlem i föreningen.
- Om lägenheten är avsedd för permanent boende och bostadsrätten till lägenheten innehas av en kommun eller ett landsting.

I fråga om en bostadsrättslägenhet som innehas av en juridisk person krävs det för tillstånd endast att föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke.

Ett tillstånd till andrahandsupplåtelse kan förenas med villkor.

Vägrar styrelsen att ge sitt samtycke till en andrahandsupplåtelse får bostadsrättsinnehavaren ändå upplåta sin lägenhet i andra hand om hyresnämnden lämnar sitt tillstånd till upplåtelsen. Tillstånd ska lämnas om bostadsrättshavaren har beaktansvärda skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke.

## **FÖRVERKANDE AV BOSTADSRÄTT**

### **23 §**

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt kan i enlighet med bostadsrättslagens bestämmelser förverkas, bl.a:

- Om bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats, upplåtelseavgift/överlåtelseavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse utöver två veckor från det att föreningen efter förfallodagen uppmanat denne att fullgöra sin betalningsskyldighet.
- Om bostadsrättshavaren dröjer med att betala månadsavgift när det gäller en bostadslägenhet, mer än en vecka efter förfallodagen, eller när det gäller lokal, mer än två vardagar efter förfallodagen.
- Om bostadsrätthavaren utan samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andrahand.

- Om bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer eller husdjur som är till men för föreningen eller medlem.
- Om lägenheten används för annat ändamål än det avsedda.
- Om bostadsrättshavaren, eller den som lägenheten upplåtits till i andra hand, genom vårdlöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten, genom att inte utan skäligt dröjsmål underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten, bidrar till att ohyran sprids i fastigheten.
- Om bostadsrättshavaren, eller den som lägenheten upplåtits till i andrahand, på annat sätt vanvårdar eller åsidosätter sina skyldigheter.
- Om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde inom rimlig tid till lägenheten och inte kan visa giltig ursäkt för detta.
- Om bostadsrättshavaren inte fullgör annan skyldighet och det måste anse vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs.
- 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.

Bostadsrätten är inte förverkad om det som ligger till bostadsrättshavaren till last är av ringa betydelse för föreningen.

En uppsägning ska vara skriftlig, avsänd i rekommenderat brev.

Är nyttjanderätten enligt p. 2 förverkad på grund av dröjsmål med betalning av månadsavgift, och har föreningen med anledning av detta sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning, får denna på grund av dröjsmålet inte skiljas från lägenheten:

- Om avgiften – när det är fråga om bostadsrättslägenhet – betalas inom tre veckor från det att bostadsrättshavaren har delgetts underrättelse om möjligheten att få tillbaka lägenheten genom att betala månadsavgiften inom denna tid.
- Om avgiften – när det är fråga om lokal – betalas inom två veckor från det att bostadsrättshavaren har delgetts underrättelse om möjligheten att få tillbaka lokalen genom att betala avgiften inom denna tid.

Är det fråga om en bostadsrättslägenhet får en bostadsrättshavare inte heller skiljas från lägenheten om han eller hon har varit förhindrad att betala månadsavgiften inom den tid som anges i första stycket på grund av sjukdom eller liknande oförutsedd omständighet och månadsavgift 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 betalat månadsavgiften, inom den tid som anges i p. 2, har åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att han eller hon skäligen inte bör få behålla lägenheten.

En uppsägning på grund av förhållande som avses i p 3-5 eller 7-9 får ske om bostadsrättshavaren låter bli att efter tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål. Uppsägning på grund av förhållande som avses i p. 3 får dock, om det är fråga om en bostadsrättslägenhet, inte ske om bostadsrättshavaren utan dröjsmål ansöker om tillstånd till upplåtelsen och får ansökan beviljad.

Är det fråga om särskilt allvarliga störningar i boendet gäller vad som sägs i p. 7 även om någon tillsägelse om rättelse inte har skett. Detta gäller dock inte om störningarna inträffat under en tid då lägenheten varit upplåten i andra hand i enlighet med dessa stadgar.

Är nyttjanderätten förverkad på grund av förhållande som avses i p- 1-5 eller 7-9, men rättelse sker innan föreningen har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning, får han eller hon inte därefter skiljas från lägenheten på den grunden. Detta gäller dock inte om nyttjanderätten är förverkad på grund av sådana särskilt allvarliga störningar i boendet.

Bostadsrättshavaren får inte heller skiljas från lägenheten om föreningen inte har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning inom tre månader från den dag då föreningen fick reda på förhållande som avses i p. 6 eller 9, eller inom två månader från den dag då föreningen fick reda på förhållande som avses i p. 3 sagt till bostadsrättshavaren att vidta rättelse.

En bostadsrättshavare kan skiljas från lägenheten på grund av förhållande som avses i p. 10 endast om föreningen har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning inom två månader från det att föreningen fick reda på förhållandet. Om den brottsliga verksamheten har angetts till åtal, eller om förundersökning har inletts inom samma tid, har föreningen dock kvar sin rätt till uppsägning intill dess att två månader har gått från det att domen i brottsmålet har vunnit laga kraft eller det rättsliga förfarandet har avslutats på något annat sätt.

Sägs bostadsrättshavaren upp till avflyttning av någon orsak som anges i p. 1, 6-8 eller 10 är han eller hon skyldig att flytta genast.

Sägs bostadsrättshavaren upp till avflyttning av någon orsak som anges i p. 3-5 eller 9 får han eller hon bo kvar till det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från uppsägningen, om inte domstol ålägger honom eller henne att flytta tidigare. Detsamma gäller om uppsägningen sker av orsak som anges i p. 2 och bostadsrättshavaren, genom att vid upprepade tillfällen inte betala månadssavgiften inom den tid som anges i p. 2, har åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att lägenheten skäligen inte bör få behållas.

## 24 §

En bostadsrättshavare får avsäga sig bostadsrätten tidigast efter två år från upplåtelsen och därigenom bli fri från sina förpliktelser som bostadsrättshavare. Avsägelsen ska göras skriftligen

till styrelsen. Vi avsägelse övergår bostadsrätten till föreningen vid det månadsskifte som inträffar närmast tre månader från avsägelsen eller vid det senare månadsskifte som angetts i denna.

## **STÖRNINGAR I BOENDET**

### **25 §**

När bostadsrättshavaren använder lägenheten ska denne se till att de som bor i omgivningen inte utsätts för störningar som i sådan grad kan vara skadligt för deras hälsa eller annars försämra boendemiljön, att det inte skäligen bör tålas.

Bostadsrättshavaren ska även i övrigt i sin användning av lägenheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom eller utanför fastigheten och rätta sig efter de särskilda förordningsregler som föreningen skriftligen meddelat alla medlemmar.

Om det förekommer sådana störningar i boendet som avses i första stycket första meningen ska föreningen ge bostadsrättshavaren en skriftlig tillsägelse att denne ser till att störningarna omedelbart upphör.

Andra stycket gäller inte om föreningen säger upp bostadsrättshavaren med anledning av att störningarna är särskilt allvarliga med hänsyn till art eller omfattning enligt 5 §.

## **STYRELSEN**

### **26 §**

Styrelsen ska bestå av minst tre och högst sju ledamöter och utöver det med minst en och högst tre suppleanter. Styrelseledamöter och suppleanter väljs på ordinarie stämma för ett år. Ledamot kan omväljas. Till styrelseledamot kan förutom medlem väljas även make/maka, registrerad partner eller närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen och är bosatt i föreningens hus.

### **27 §**

Om inte föreningsstämman beslutar annat ska styrelsen inom sig utse ordförande, ev. vice ordförande, sekreterare och ansvariga för övriga områden inom verksamheten.

### **28 §**

Om vakanser uppkommer under mandatperioden efter ordinarie ledamöter i styrelsen och understiger lägst antal godkända ledamöter, ska vakanserna i första hand täckas upp av

suppleant/suppleanter. Skulle antalet suppleanter inte räcka för att täcka upp de vakanser som uppstår i styrelsen kallas föreningen till extrastämma.

## **29 §**

Firmatecknare är förutom hela styrelsen samfällt minst två ordinarie styrelseledamöter i förening.

## **30 §**

Styrelsen är beslutsför när antalet närvarande ledamöter vid sammanträdet överstiger hälften av samtliga ordinarie styrelseledamöter. Som styrelsens beslut gäller den mening för vilken mer än hälften av de närvarande röstar. Vid lika röstetal har ordföranden utslagsröst. Ordföranden kan även lägga fram en kompromiss som kan göra alla parterna nöjda. När minsta antal(3 st.) ledamöter är närvarande krävs enhällighet för giltigt beslut. Om ledamöter tillhör samma hushåll räknas en röst.

## **31 §**

Styrelsen eller firmatecknare får inte utan ordinarie föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom och inte heller riva eller företa väsentlig ny, till- eller ombyggnadsåtgärder av sådan egendom. Styrelsen eller firmatecknare får ansöka om inteckning eller annan inskrivning i föreningens fasta egendom samt rätt att uppta ny belåning, men först efter föreningsstämmans godkännande.

## **RÄKENSKAPER OCH REVISION**

### **32 §**

Föreningen ska ha minst en och högst tre ordinarie revisorer med ingen eller högst två revisorssuppleanter. Revisorer och revisorssuppleanter väljes för tiden från ordinarie föreningsstämma intill dess nästa ordinarie föreningsstämma hållits. Av revisorerna – som inte behöver vara medlemmar – ska minst en vara auktoriserad. Övriga revisorer måste ha för uppdraget nödvändig kompetens.

### **33 §**

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari – 31 december. Senast en månad före ordinarie föreningsstämma ska styrelsen till revisorerna avlämna förvaltningsberättelse, resultaträkning och balansräkning.

### **34 §**

Revisorerna ska bedriva sitt arbete så att revision är avslutad och revisionsberättelsen avgiven senast den 31 maj. Av revisionsberättelsen ska det tydlig framgå vad som granskats och vad som inte granskats av revisorn.

Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelse och styrelsens förklaring av revisorernas gjorda anmärkningar ska hållas tillgängliga för medlemmarna minst en vecka före föreningsstämman.

## **FÖRENINGSTÄMMA**

### **35 §**

Ordinarie föreningsstämma ska hållas årligen före juni månads utgång.

### **36 §**

Kallelse till föreningsstämma ska vara daterad och innehålla vilka ärenden som ska behandlas på stämman samt datum, tid och angiven plats för stämman. Kallelse ska utfärdas skriftligen och personligt till samtliga medlemmar genom utdelning eller post tidigast sex veckor och senast två veckor före föreningsstämman.

### **37 §**

Kallelsen ska innehålla dagordning och – vid ordinarie stämma- årsredovisning tillsammans med motioner, styrelsens utredning av motioner och revisorns utlåtande. Även övrig information ska finnas med av betydelse för de ärenden som ska behandlas.

### **38 §**

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar en bostadsrätt tillsammans har de dock tillsammans endast en röst. Innehar en medlem flera bostadsrätter i föreningen har medlemmen endast en röst. Rösträtt har endast den medlem som fullgjort sina ekonomiska åtaganden mot föreningen enligt dessa stadgar och enligt lag. Medlem får företrädas av ombud som inte är medlem i föreningen. Ombudet ska inneha fullmakt i original och får företräda flera medlemmar.

### **39 §**



Medlem som önskar lämna förslag till stämman att behandla ett visst ärende (motion) ska skriftligen (exv. via e-post) anmäla detta till styrelsen senast 1 månad innan stämman (maj månad). Motion som inkommer senare än detta behandlas endast i mån av tid av styrelsen.

#### 40 §

På en ordinarie föreningsstämma ska följande ärenden behandlas:

- Stämmans öppnande
- Val av stämмоordföranden och protokollförare
- Val av justeringsman och rösträknare
- Fastställande av röstlängd
- Fråga om stämman blivit i behörig ordning utlyst
- Godkännande av dagordningen
- Föredragning av styrelsens årsredovisning
- Föredragning av revisionsberättelsen
- Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- Beslut om resultatdisposition
- Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- Arvode åt styrelsen och revisorerna
- Val av styrelseledamöter och suppleanter och beslut om antal
- Val av revisorer och suppleanter
- Val av valberedning
- Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner)
- Stämmans avslutande

#### 41 §

Extra föreningsstämma ska hållas när styrelsen finner skäl till det. Sådan stämma skall också hållas om det skriftligen begärs av en revisor eller av minst en tiondel av samtliga röstberättigande. I begäran anges vilket ärende som ska behandlas.

#### 42 §

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller vid lika röstetal den mening som styrelsens ordförande biträder. Vid personalval anges den vald som fått flest röster. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottning om inte annat beslutas av stämman innan valet förrättas.

För vissa beslut erfordras särskild majoritet:

- Beslut om förändring av lägenhet

Om ett beslut som fattats på föreningsstämma 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 godkänts av hyresnämnden.

- Beslut om ökning av andelstal

Om beslutet innebär ändring av något andelstal och medför rubbning av det inbördes förhållandet mellan andelstalen, ska samtliga bostadsrättshavare som berörs av ändringen ha gått med på beslutet. OM enighet inte uppnås blir beslutet ändå giltigt om minst 2/3 av de berörda bostadsrättshavarna har gått med på beslutet och det dessutom har godkänts av hyresnämnden.

- Ändring av föreningens stadgar

Ändring av föreningens stadgar kan endast ske vid den ordinarie årliga föreningsstämman. Beslut om ändring kräver minst två tredjedels majoritet av de närvarande medlemmarna. För att beslutet skall träda i kraft krävs ett andra beslut vid en extra föreningsstämma, som får äga rum tidigast fyra veckor efter det första beslutet. Även detta beslut kräver minst två tredjedels majoritet av de närvarande medlemmarna. Om förslaget till ändring inte antas vid den ordinarie föreningsstämman är förslaget

förkastat och kan inte prövas vid en extra föreningsstämma. Förslaget till ändring av stadgan skall delas ut till alla medlemmar senast i samband med kallelse till ordinarie föreningsstämma.

## **MEDDELANDEN TILL MEDLEMMARNA**

### **43 §**

Föreningen ska hålla sig med ordningsföreskrifter för hur medlemmarna i föreningen ska uppträda i den dagliga verksamheten för att inte skapa konflikter mellan medlemmar, och för att föreningen ska fungera så bra och effektivt som möjligt.

Meddelanden delges genom anslag i föreningens fastighet eller genom utdelning och som komplement via föreningens egen hemsida.

## **FÖRENINGENS FONDER**

### **44 §**

Inom föreningen ska bildas följande fonder:

- Fond för yttre underhåll (underhållsfond)
- Dispositionsfond

## **FÖRENINGENS UPPLÖSNING OCH LIKVIDATION**

### **45 §**

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

Om föreningsstämman beslutar att uppkommen vinst ska delas ut ska vinsten fördelas mellan medlemmarna i förhållande till lägenheternas månadsavgifter för det senaste räkenskapsåret.

## **ÖVRIGA FRÅGOR**

### **46 §**

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

Stadgar antagna vid ordinarie föreningsstämma 2018-05-28  
samt extra föreningsstämma 2018-09-24