

**STADGAR FÖR
BOSTADSRÄTTFÖRENINGEN FLÖJTBLÅSAREN 6 I STOCKHOLM**
Organisationsnummer 769604-6288

Innehållsförteckning

Om Föreningen	sid 2-3
Föreningsstämma	sid 4-6
Styrelse och Revision	sid 7-8
Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter	sid 8-11
Användning av bostadsrätt	sid 11-12
Förverkande	sid 12-13
Övrigt	sid 14

Stadgar för Bostadsrättsföreningen Flöjtblåsaren 6 i Stockholm (769604-6288)

ändrade i december 2023

OM FÖRENINGEN

§1 Namn, säte och ändamål

Föreningens namn är Bostadsrättsföreningen Flöjtblåsaren 6 i Stockholm.
Styrelsen har sitt säte i Stockholm, Stockholms kommun.

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att upplåta bostäder för permanent boende, samt förrådslokaler och gemensamma ytor åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen hyr även ut lokaler för näringsverksamhet, med tidsbegränsade lokalkontrakt.

§2 Medlemskap och överlåtelse

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

Styrelsen skall så snart som möjligt från det att ansökan om medlemskap kom in till föreningen, senast efter en (1) månad, pröva frågan om medlemskap.

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

§3 Medlemskapsprövning – juridisk person

Juridisk person som förvärvat bostadsrätt till en bostadslägenhet förvägras inträde i föreningen.

§4 Medlemsprövning – fysisk person

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

Medlemskap får inte vägras på grund av kön, könsöverskridande identitet eller uttryck, etnisk tillhörighet, religion eller annan trosuppfattning, funktionshinder eller sexuell läggning. Överlåtelsen är ogiltig om medlemskap inte beviljas.

§5 Bosättningskrav

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

§6 Andelsägare

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

§7 Insats, årsavgift och upplåtelseavgift

Insats, årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen. Ändring av Insatsen skall bestämmas av föreningsstämman.

§8 Årsavgiftens beräkning

Årsavgiften fördelas på lägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal. Beslut om ändring av andelstal ska fattas av föreningsstämman. Om beslutet medför rubbning av det inbördes förhållandet mellan andelstalen blir beslutet giltigt om minst tre fjärdedelar av de röstande på stämman gått med på beslutet.

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

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

§9 Överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse

Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift tas ut efter beslut av styrelsen.

Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5% och pantsättningsavgiften till högst 1% av gällande prisbasbelopp.

Överlåtelseavgiften betalas av förvärvaren och pantavgiften av pantsättaren.

Överlåtelsebesiktning av lägenhet skall utföras före överlämning. Detta betalas av Bostadsrättshavaren.

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

§10 Övriga avgifter

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

§11 Dröjsmål med betalning

Årsavgiften ska betalas med en tolfedel senast sista vardagen före kalendermånadens början, om inte styrelsen beslutar annat. Betalningen sker genom bankgiro.

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

FÖRENINGSSTÄMMA

§12 Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma ska hållas senast före juni månads utgång. Deltagande kan ske fysiskt, via ombud eller digitalt.

§13 Motioner

Medlem som önskar få ett ärende behandlat vid föreningsstämma ska anmäla detta senast före april månads utgång, eller vid annan av styrelsen beslutad tidpunkt.

§14 Extra föreningsstämma

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

§15 Dagordning

På ordinarie föreningsstämma ska förekomma:

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

På extra föreningsstämma ska, utöver punkt 1-7 och 19, förekomma de ärenden för vilken stämman blivit utlyst.

§16 Kallelse

Styrelsen kallar till föreningsstämma. Kallelse till föreningsstämman ska innehålla uppgift om tid och plats för föreningsstämman samt vilka ärenden som ska behandlas på stämman. Beslut får inte fattas i andra ärenden än de som tagits upp i kallelsen. Om förslag till ändring av stadgarna ska behandlas, ska det huvudsakliga innehållet av ändringarna anges i kallelsen.

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

Kallelse till ordinarie och extra föreningsstämma ska utfärdas tidigast sex (6) veckor och senast två (2) veckor före föreningsstämman.

Dessa kallelsetider gäller även om föreningsstämman ska behandla:

1. en fråga om ändring av stadgarna
2. en fråga om likvidation
3. en fråga om att föreningen ska gå upp i annan juridisk person genom fusion
4. en fråga om förenklad avveckling

Kallelsen ska utfärdas genom utdelning eller via elektroniska hjälpmedel via e-post till de medlemmar som lämnat e-postadress.

Kallelse ska skickas med post eller e-post om:

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

Utöver vad som ovan har skrivits skall kallelse dessutom alltid anslås på lämplig plats inom Föreningens hus eller publiceras på föreningens webbplats.

§17 Rösträtt

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

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

§18 Ombud och biträde

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Ombudet ska visa upp en skriftlig, underskriven och daterad fullmakt. Fullmakten skall uppvisas i original eller scannad och gäller högst ett år från utfärdandet. Ombud få företräda högst två (2) medlemmar. På föreningsstämma får medlem medföra högst ett (1) biträde. Biträdets uppgift är att vara medlemmen behjälplig. Biträde har yttranderätt.

Ombud och biträde får endast vara:

- annan medlem
- medlemmens make/maka eller sambo
- föräldrar
- syskon
- myndiga barn
- någon 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 ska ha rätt att närvara eller på annat sätt följa förhandlingarna vid föreningsstämman. Ett sådant beslut är giltigt endast om det beslutas av samtliga röstberättigade som är närvarande vid föreningsstämman.

§19 Röstning

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

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

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

På 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 ska balanseras i ny räkning.

§22 Valberedning

Vid ordinarie föreningsstämma får valberedningen utses för tiden fram till nästa ordinarie föreningsstämma. Till valberedare kan, förutom medlem, även väljas person som tillhör medlemmens familjehushåll och som är bosatt i föreningens hus.

Valberedningens uppgift är att lämna förslag till samtliga personalval samt förslag till arvode.

§23 Stämmans protokoll

Vid föreningsstämman ska protokoll föras av den som stämmans ordförande utsett.

I fråga om protokollets innehåll gäller:

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

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

STYRELSE OCH REVISION

§24 Styrelsens sammansättning

Styrelsen skall bestå av minst tre och högst sju ledamöter samt med minst en och högst tre suppleanter.

Styrelsen väljs av föreningsstämman. Ledamot och suppleant kan utses för en tid av ett (1) eller två (2) år.

Till ledamot eller suppleant kan, förutom medlem, även väljas person som tillhör medlems familjehushåll och som är bosatt i föreningens hus. Stämman kan dock välja en (1) ledamot som inte fyller kraven i föregående mening.

§25 Konstituering

Styrelsen utser inom sig ordförande och andra funktioner, om inte föreningsstämman beslutat annorlunda.

§26 Styrelsens protokoll

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

§27 Beslutsförhet och röstning

Styrelsen är beslutsför när antalet närvarande ledamöter överstiger hälften av samtliga ledamöter. Som styrelsens beslut gäller den mening för vilken mer än hälften av de närvarande röstat, eller vid lika röstetal den mening ordförande biträder. Är inte styrelsen fulltalig ska 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 föreningsstämman eller framgår av arbetsordningen (beslutad av styrelsen).

§28 Beslut i vissa frågor

Beslut som innebär väsentliga förändringar av föreningens hus eller mark skall fattas av föreningsstämman.

Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom eller mark och heller inte riva eller företa mer omfattande till- eller ombyggnadsåtgärder av sådan egendom.

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

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av minst två ledamöter tillsammans.

§30 Styrelsens åligganden

Bland annat åligger det styrelsen:

- att svara för föreningens organisation och förvaltning av dess lägenheter
- att avge redovisning för förvaltning av föreningens angelägenheter genom att avlämna årsredovisning som ska innehålla berättelse om verksamheten under året (förvaltningsberättelse) samt redogöra för föreningens intäkter och kostnader under året (resultaträkning) och för dess ställning vid räkenskapsårets utgång (balansräkning)
- att senast sex (6) veckor före ordinarie föreningsstämma till revisorerna avlämna årsredovisningen
- att senast två (2) veckor före ordinarie föreningsstämma hålla årsredovisningen och revisionsberättelsen tillgänglig
- att avge skriftlig förklaring till ordinarie föreningsstämma över av revisorerna eventuellt gjorda anmärkningar.
- att föra medlems- och lägenhetsförteckning; föreningen har rätt att behandla i förteckningarna ingående personuppgifter på så sätt som avses enligt gällande lagstiftning om personuppgifter.
- Om föreningsstämman ska ta ställning till ett förslag om ändring av stadgar, måste det fullständiga förslaget hållas tillgängligt hos föreningen från tidpunkten för kallelsen fram till föreningsstämman. Om medlem uppgivit annan adress skall det fullständiga förslaget i stället skickas till medlemmen via post eller e-post.

§31 Utdrag ur lägenhetsförteckning

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

§32 Räkenskapsår

Föreningens räkenskapsår är kalenderår.

§33 Revisor

Föreningsstämman skall välja minst en (1) och högst två (2) revisorer med högst två (2) revisorssuppleanter. Revisorer och revisorssuppleanter väljs för tiden från ordinarie föreningsstämma fram till och med nästa ordinarie föreningsstämma. Revisorer behöver inte vara medlemmar i föreningen och behöver heller inte vara auktoriserade.

§34 Revisionsberättelse

Revisorerna skall avge revisionsberättelse tre (3) veckor före föreningsstämman.

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

§35 Bostadsrättshavarens ansvar

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick. Detta gäller även mark, förråd och andra lägenhetskompement som ingår i upplåtelsen

Bostadsrättshavaren är skyldig att följa de anvisningar som föreningen lämnar beträffande installationer avseende avlopp, värme, gas, elektricitet, vatten och ventilation i lägenheten samt tillse att dessa installationer utförs fackmannamässigt. Bostadsrättshavaren är skyldig att följa föreningens anvisningar som meddelats rörande skötsel av marken.

Bostadsrättshavaren svarar sålunda för underhåll och reparationer av bland annat:

- Ytbeläggning på rummets alla väggar, golv och tak, jämte underliggande ytbehandling som krävs för att anbringa ytbeläggningen på ett fackmannamässigt sätt
- Icke bärande innerväggar
- Undertak
- Till fönster hörande beslag, gångjärn, handtag, låsanordningar inklusive nycklar, persienner, vädringsfilter och tätningslister samt all målning förutom utvändigt målning och kittning av fönster. För skada på fönster med tillhörande karm genom inbrott eller annan åverkan svarar bostadsrättshavaren.
- Lägenhetens ytterdörr och därtill hörande beslag, gångjärn, handtag, ringklocka, brevinkast och låsanordningar inklusive nycklar, all målning med undantag för målning av ytterdörrs utsida. Motsvarande gäller för balkong- och altandörrar. För skada på ytterdörr med tillhörande karm genom inbrott eller annan åverkan svarar bostadsrättshavaren. Motsvarande gäller även för balkong- och altandörr.
- Innerdörrar och säkerhetsgrindar
- Lister, foder och stuckaturer
- Elradiatorer, i fråga om vattenfyllda radiatorer svarar bostadsrättshavaren enbart för målning
- Golvvärme med samtliga ingående komponenter.
- Eldstäder, dock inte tillhörande rökgångar.
- Ledningar för vatten och avlopp samt ventilationskanaler, till de delar dessa är åtkomliga inne i lägenheten och betjänar endast bostadsrättshavarens lägenhet.
- Elcentral (säkringsskåp) och därifrån utgående elledningar i lägenheten, kanaliseringar, kopplingsdosor, brytare, eluttag och fasta armaturer.
- Installationer för informationsöverföring (telefon, kabel-TV, data med mera) som är åtkomliga i lägenheten.
- Ventiler och luftinsläpp, dock endast målning och filterbyte
- Brandvarnare

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

- Fuktisolerande skikt
- Inredning och belysningsarmaturer
- Vitvaror och sanitetsporslin
- Klämringsring till golvbrunn, rensning av golvbrunn och vattenlås
- Tvättmaskin och torktumlare inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- Kranar och avstängningsventiler
- Ventilationsfläkt
- Elektrisk handdukstork

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

- Vitvaror
- Köksfläkt och spiskåpa
- Rensning av vattenlås
- Diskmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- Kranar och avstängningsventiler.
- I fråga om gasledning svarar bostadsrättshavaren endast för målning

§36 Ansvar för ändringar och reparationer

Bostadsrättshavaren ansvarar för alla ändringar och installationer som utförts av bostadsrättshavaren eller tidigare innehavare av bostadsrätten. Detta gäller även mark, förråd och andra lägenhetskompement som ingår i upplåtelsen.

§37 Brand – och vattenledningsskador

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

§37a Ersättning för inträffad skada

Om föreningen vid inträffad skada blir ersättningsskyldig gentemot bostadsrättshavare för lägenhetsutrustning eller personligt lösöre, ska ersättningen beräknas med hänsyn till den skadade egendomens värde omedelbart före skadetillfället. Särskilda regler gäller vid brand- och vattensskador. Se §37.

§38 Balkong, altan, takterrass

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

§39 Felanmälan

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

§40 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.

§41 Vanvård

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

§42 Övriga anordningar

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

§43 Förändring i lägenhet

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

1. Ingrepp i bärande konstruktion
2. Installation eller ändring av ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten
3. Installation eller ändring av anordning för ventilation
4. Installation eller ändring av eldstad eller rökkanal, eller annan påverkan på brandskyddet
5. Någon annan väsentlig förändring av lägenheten

För en lägenhet som har särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga eller konstnärliga värden krävs alltid tillstånd för en åtgärd som innebär att ett sådant värde påverkas. Exempel: utsidan av fastigheten, mosaikfönstren mot balkongerna och parkettgolven.

Bostadsrättshavaren svarar för att förse styrelsen med erforderligt underlag för sitt beslut. Styrelsen får vägra att ge tillstånd till en åtgärd endast om det är påtaglig skada eller olägenhet för föreningen. Ett tillstånd får förenas med villkor. Om bostadsrättshavaren är missnöjd med styrelsens beslut får hen begära att Hyresnämnden prövar frågan.

Bostadsrättshavaren svarar för att erforderliga myndighetstillstånd erhålls. Förändringar skall utföras på fackmannamässigt sätt, med certifierade hantverkare och erforderliga försäkringar.

ANVÄNDNING AV BOSTADSRÄTT

§44 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.

§45 Störningar mm

Vid användning av lägenheten ska bostadsrättshavaren se till att de som bor i omgivningen inte utsätts för störningar, som i sådan grad kan vara skadlig för hälsan eller annars försämra deras bostadsmiljö att de inte skäligen bör tålas. Bostadsrättshavaren ska även i övrigt vid sin användning av lägenheten iakta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utanför huset. Bostadsrättshavaren ska även rätta sig efter föreningens trivselsregler.

Detta gäller även för mark, förråd eller annat lägenhetskoment som ingår i bostadsrätten.

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

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

§46 Tillträdesrätt

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

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

§47 Andrahandsupplåtelse

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan självständig brukare endast om styrelsen gett sitt skriftliga samtycke och i enlighet med Trivselreglerna.

Bostadsrättshavare ska skriftligen hos styrelsen ansöka om samtycke till upplåtelsen. I ansökan ska skäl för upplåtelsen anges, vilken tid den ska pågå samt till vem lägenheten skall upplåtas. Tillstånd ska lämnas om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen och föreningen inte har befogad anledning att vägra samtycke. Styrelsens beslut kan överprövas av hyresnämnden.

Ingen korttidsuthyrning är tillåten.

§48 Inneboende

Bostadsrättsinnehavare får inte låta utomstående personer bo i lägenheten om det kan medföra olägenhet för föreningen eller annan medlem. Inneboende skall delges styrelsen.

FÖRVERKANDE

§49 Förverkandegrunder

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt kan förverkas och föreningen kan säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning i följande fall:

- Bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats, upplåtelseavgift, årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse
- Lägenheten utan samtycke har upplåtits i andra hand
- Bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för förening eller annan medlem
- Lägenheten används för annat ändamål än vad den är avsedd för och avviken är av väsentlig betydelse för föreningen eller någon medlem
- 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 underrättat styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten, bidrar till att ohyra sprids i huset
- Om lägenheten vanvårdas, eller om bostadsrättshavaren utsätter de som bor i omgivningen för störningar i boendet, eller inte iakttar reglerna om sundhet, ordning och gott skick eller föreningens trivselreglerregler.
- Bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten och inte kan visa giltig ursäkt för detta
- Bostadsrättshavaren inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs
- Lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken till en inte oväsentlig del ingår i brottsligt förfarande eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning
- Bostadsrättshavaren utan behövligt tillstånd utför en förändring av lägenheten som anges i §43

§50 Hinder för förverkande

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

§51 Ersättning vid uppsägning

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

§52 Tvångsförsäljning

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

ÖVRIGT

§53 Meddelande

Meddelanden anslås i föreningens hus, på föreningens webbplats, genom e-post eller utdelning.

§54 Framtida underhåll

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

I föreningen ska bildas fond för yttre underhåll.

Avsättning till fonden skall ske enligt underhållsplan när sådan finns.

Om underhållsplan saknas, kan i stället avsättning till fonden årligen göras med ett belopp motsvarande minst 0,3% av fastighetens taxeringsvärde.

§55 Utdelning, upplösning och likvidation

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

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

§56 Tolkning

För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och övrig lagstiftning. Föreningen har utfärdat Trivselsregler för förtydligande av innehållet i dessa stadgar.

§57 Stadgeändring

Föreningens stadgar kan ändras om samtliga röstberättigande är ense om det. Beslutet är även giltigt om det fattas av två på varandra följande föreningsstämmor. Den första stämmans beslut utgörs av den mening som får mer än hälften av de avgivna rösterna eller, vid lika röstetal den mening som ordförande biträder. På den andra stämman krävs att att minst två tredjedelar av de röstande går med på beslutet. Bostadsrättslagen kan för vissa beslut föreskriva högre majoritetskrav.

Ovanstående stadgar har antagits vid föreningsstämma 1999-05-19. Revideringar har antagits juni 2005, september 2005, december 2014, november 2018, maj 2020 samt december 2023

Stockholm 23/2/14



Styrelseordförande



Styrelseledamot

Ann-Kristin Bäckman

Namnförtydligande

Joseph Eriksson

Namnförtydligande