

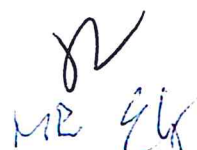
Protokoll fört vid ordinarie föreningsstämma 2017 i Brf Sleipner nr 12, org 716418-1435

Datum: onsdag 31 maj 2017

Tid: klockan 18.00

Plats: Gustav Vasa kyrka, Västmannagatan 63, församlingsvåningen, Stockholm

1. **Stämmans öppnande.** Stämman förklarades öppnad av styrelsens ordförande Eva Gerlofson.
2. **Val av ordförande vid stämman.** Eva Gerlofson valdes till ordförande vid stämman.
3. **Val av protokollförare samt av en person att jämte stämmans ordförande justera protokollet.** Janerik Larsson valdes till protokollförare vid stämman och Mathias Ribbestam valdes till justerare.
4. **Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar och fastställande av röstlängd.** Närvaroförteckning och röstlängd upprättades och godkändes i enlighet med vad som framgår av bilaga 1.
5. **Fråga om kallelse till stämman skett i behörig ordning.** Stämman förklarades vara sammankallad i behörig ordning.
6. **Föredragning av styrelsens årsredovisning.** Styrelsens årsredovisning för år 2016 framlades. Eva Gerlofson presenterade årsredovisningen.
7. **Föredragning av revisorns berättelse.** Revisorn Bertil Wennström presenterade revisionsberättelsen.
8. **Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.** Stämman beslöt att fastställa framlagd resultat- och balansräkning.
9. **Fråga om ansvarsfrihet för styrelsen.** Stämman beslöt enhälligt att bevilja styrelsen ansvarsfrihet för förvaltningen under år 2016.
10. **Beslut om användande av överskott eller täckande av underskott.** Stämman beslöt att behandla föreningens resultat i enlighet med styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.
11. **Fråga om arvoden för nästkommande verksamhetsår.** Stämman beslöt att de fyra ordinarie styrelsemedlemmarna skall arvoderas med totalt 40 000 kr för tiden fram till nästa ordinarie årsstämma 2018. Styrelsens ordinarie medlemmar förfogar över att fördela summan på ledamöterna.
12. **Val av styrelseledamöter och suppleanter.** Stämman beslöt i enlighet med valberedningens förslag att till ordinarie styrelseledamöter för tiden intill slutet av nästa ordinarie föreningsstämma välja följande personer: Eva Gerlofson (omval), Anna Lindberg (omval), David Edler (omval), Lars Karlsson (nyval). Stämman beslöt i enlighet med valberedningens förslag att till styrelsesuppleanter för tiden intill slutet av nästa ordinarie föreningsstämma välja följande personer: Mats Bergström (omval), Mathias Ribbestam (nyval), Axel Talmet (nyval).
13. **Val av revisor och suppleant.** Till revisor för tiden intill slutet av nästa ordinarie föreningsstämma valdes Patricia Davidsson (nyval). Till revisorssuppleant för samma tid valdes Bertil Wennström (nyval).
14. **Val av valberedning.** Till valberedning för tiden intill slutet av nästa ordinarie föreningsstämma valdes Cecilia Sedgwick (omval) och Gunilla Hedlin (omval).
15. **Beslut om fastställande av förslag till ändrade stadgar.** Anna Lindberg föredrog styrelsens förslag till ändrade stadgar i enlighet med stämmans beslut vid årsstämma 2016. Stämman beslöt enhälligt anta förslaget, bilaga 2.


MR 9/6

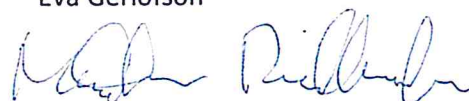
16. **Beslut om förslag till ändrade stadgar § 13, 15 och 19.** 1 juli 2016 skedde ytterligare förändringar av Bostadsrättslagen och lagen om ekonomiska föreningar. Anna Lindberg föredrog styrelsens förslag till ändrade stadgar §12 (nuvarande §13), 15 och 19. Stämman beslöt enhälligt anta förslaget. bilaga 3.
17. **Stämmans avslutande.** Då inget vidare ärende förelåg förklarade ordföranden stämman avslutad.

Vid protokollet:


Janerik Larsson

Justeras:


Eva Gerlofson


Mathias Ribbestam

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

SLEIPNER NR 12

STADGAR

*Antagna vid konstituerande föreningsstämma den 8 maj 1983.
Reviderade, med senaste ändringar och tillägg i juni 2016.*

FÖRENINGENS FIRMA, ÄNDAMÅL OCH SÄTE

1 § Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Sleipner nr 12.

2 § Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler till nyttjande åt medlemmarna utan tidsbegränsning. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

3 § Styrelsen skall ha sitt säte i Stockholm.

MEDLEMSKAP

4 § Fråga om att anta ny medlem avgörs av styrelsen, om annat inte följer av 2 kap. 10 § bostadsrättslagen (1991:614).

Ansökan om inträde i föreningen skall vara skriftlig och åtföljas av styrkt kopia av åtkomsthandlingen.

5 § Medlem får inte uteslutas eller utträda ur föreningen, så länge han innehar bostadsrätt. Medlem, som upphör att vara bostadsrättshavare, skall anses ha utträtt ur föreningen, om inte styrelsen medgett fortsatt medlemskap.

INSATS OCH AVGIFTER

6 § Insats, (tidigare benämnd grundavgift), årsavgift och eventuell upplåtelseavgift för bostadsrätten fastställs av styrelsen. Ändring av insats beslutas av föreningsstämma.

För att täcka föreningens utgifter för verksamheten samt för de i 7 § angivna avsättningarna ska varje bostadsrätt betala årsavgift. Årsavgift ska fördelas i förhållande till bostadsrätternas andelstal där varje bostadsrätts andelstal definieras som lägenhetens procentuella andel av fastighetens totala bostadsyta.

Om det inbördes förhållandet mellan andelstalen förändras ska beslutet fattas av föreningsstämma.

För de bostadslägenheter, till vilka balkonger anskaffats och bekostats av bostadsrättshavarna, gäller dock att den avsättning till fond för underhåll och reparation av balkongerna som enligt § 7 ska ingå i årsavgiften, fördelas lika mellan de berörda lägenheterna.

Årsavgift erläggs kvartalsvis i förskott senast sista vardagen före varje kalenderkvartals början, eller på annan tid som styrelsen bestämmer.

I fall genom mätning eller på annat sätt viss kostnad direkt kan fördelas på samtliga eller vissa lägenheter, har styrelsen rätt att fördela berörda kostnader genom särskild debitering.

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

Överlåtelseavgift, som tas ut av tillträdande medlem, får maximalt uppgå till 2,5 procent av det prisbasbelopp enligt socialförsäkringsbalken som gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap.

Pantsättningsavgift, som tas ut av medlem som pantsätter sin bostadsrätt, får maximalt uppgå till en procent av samma prisbasbelopp som ovan och som gäller vid tidpunkten för underrättelse om pantsättning.

Avgiften för andrahandsupplåtelse, som får tas ut årligen, får för en lägenhet maximalt uppgå till 10 procent per år av samma prisbasbelopp som ovan. Om en lägenhet upplåts under en del av ett år, beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten.

Föreningen har rätt till dröjsmålsränta enligt räntelagen (1975:635) på obetalda avgifter enligt denna paragraf från förfallodagen till dess full betalning sker samt även ersättning för påminnelseavgift enligt lag (1981:739) om ersättning för inkassokostnader m.m.

UNDERHÅLLSPLAN, FOND OCH ANVÄNDNING AV ÅRSVINST

7 § Styrelsen ska upprätta en underhållsplan för genomförandet av underhållet av föreningens fastighet samt varje år besiktiga föreningens egendom och årligen upprätta en budget för att kunna fatta beslut om årsavgiftens storlek och säkerställa behövliga medel för att trygga underhållet av föreningens fastighet.

Inom föreningen skall årligen göras avsättning för yttre underhåll av fastigheten, så kallad yttre fond.

Från och med det verksamhetsår, som infaller närmast efter det slutfinansieringen av föreningens fastighet genomförts, skall årligen till yttre fonden avsättas ett belopp motsvarande minst 0,3 procent av anskaffningskostnaden för föreningens hus.

Till fond för underhåll och reparation av balkonger anskaffade av bostadsrättshavarna skall årligen avsättas ett belopp anpassat att svara mot den antagna kostnaden för underhåll och reparation av dessa balkonger. Beloppet fastställs av styrelsen.

Det överskott som kan uppstå i föreningens verksamhet skall balanseras i ny räkning.

STYRELSE OCH REVISORER

8 § Styrelsen skall bestå av minst tre och högst fyra ledamöter samt minst en och högst tre suppleanter, vilka samtliga väljs av föreningen på ordinarie stämma för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits.

Valbar är endast den som är bosatt i föreningens fastighet. Förutom medlem kan även väljas make, sambo eller annan närstående, som varaktigt sammanbor med medlemmen.

9 § Styrelsen utser inom sig ordförande, kassör och sekreterare.

Styrelsen är beslutsför när antalet närvarande ledamöter vid sammanträdet överstiger hälften av samtliga styrelseledamöter. Som styrelsens beslut gäller den mening för vilken mer än hälften av de närvarande röstat eller vid lika röstetal den mening som biträds av ordföranden. Om minsta antalet ledamöter för beslutsförhet är närvarande, fordras enighet om besluten.

10 § Föreningens firma tecknas av två styrelseledamöter i förening eller av en styrelseledamot i förening med annan person som styrelsen därtill utsett.

11 § Utan föreningsstämmans bemyndigande får styrelse eller firmatecknare inte avhända föreningen dess fasta egendom. Styrelsen eller firmatecknare får inte heller riva eller besluta om väsentliga förändringar av föreningens hus eller mark såsom väsentliga ny-, till- eller ombyggnader av sådan egendom. Styrelsen får dock inteckna och belåna sådan egendom. Vad som gäller för ändring av lägenhet regleras i § 27.

12 § Styrelsen åligger:

Att avge redovisning för förvaltningen av föreningens angelägenheter genom att avlämna årsredovisning, som skall innehålla berättelse om verksamheten under året (förvaltningsberättelse) samt redogörelse för föreningens intäkter och kostnader under året (resultaträkning) och för ställningen vid räkenskapsårets utgång (balansräkning),

att upprätta budget och fastställa årsavgift,

att minst sex veckor före den föreningsstämma, på vilken årsredovisningen och revisorns berättelse skall framläggas, till revisorn lämna årsredovisningen för det förflutna räkenskapsåret,

att senast en vecka före ordinarie föreningsstämma tillställa medlemmarna en kopia av årsredovisningen och revisionsberättelsen, samt

att protokollföra alla sammanträden. Protokollen ska föras i nummerordning, justeras av ordföranden och ytterligare en ledamot som styrelsen bestämmer samt förvaras på tryggande sätt.

13 § En revisor jämte suppleant utses av ordinarie föreningsstämma för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits.

Revisorn åligger:

Att verkställa revision av föreningens räkenskaper och förvaltning, samt

att senast två veckor före ordinarie föreningsstämma framlägga revisionsberättelse.

MEDLEMS- OCH LÄGENHETSFÖRTECKNING

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

FÖRENINGSTÄMMA

15 § Ordinarie föreningsstämma hålls en gång om året före juni månads utgång.

Extra stämma ska hållas när styrelsen finner skäl till det. Extra stämma ska även hållas när revisor eller minst en tiondel av samtliga röstberättigade skriftligen begär det hos styrelsen med angivande av ärende som önskas behandlat på stämman.

Kallelse till föreningsstämma och medlemmar ska tillställas medlemmarna genom utdelning, genom brev med posten eller genom e-post till uppgiven eller annan för styrelsen känd postadress eller e-postadress. Andra meddelanden till föreningens medlemmar ska lämnas på samma sätt eller genom anslag på lämplig plats i fastigheten.

Den skriftliga kallelsen till stämma skall tydligt ange de ärenden som kommer att tas upp på stämman. Kallelsen får utfärdas tidigast fyra veckor före stämma och skall utfärdas senast två veckor före ordinarie stämma och senast en vecka före extra stämma.

16 § Medlem, som önskar visst ärende behandlat på föreningsstämma, skall skriftligen anmäla detta hos styrelsen i så god tid att ärendet kan tas upp i kallelsen till stämman.

17 § På ordinarie föreningsstämma ska förekomma:

1. Stämmans öppnande
2. Val av stämмоordförande.
3. Godkännande av dagordningen.
4. Val av protokollförare.
5. Val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet, tillika rösträknare.
6. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst.
7. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar och fastställande av röstlängd.
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning.
9. Föredragning av revisorns berättelse.
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
11. Beslut om resultatdisposition.
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
13. Fråga om arvoden för nästkommande verksamhetsår.
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter.
15. Val av revisor och revisorssuppleant.
16. Tillsättande av valberedning.
17. Ärenden som styrelsen upptagit i kallelsen för beslut eller som medlem anmält enligt 16 §.
18. Stämmans avslutande.

På extra föreningsstämma ska utöver punkterna 1-7 och 18 ovan endast förekomma de ärenden för vilka stämman blivit utlyst och vilka angetts i kallelsen till stämman.

18 § Senast tre veckor efter stämman ska det justerade protokollet tillställas medlemmarna.

19 § Röstberättigad vid föreningsstämma är varje medlem som innehar bostadsrätt i föreningens fastighet och som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Rösträtten får utövas av medlem direkt eller genom befullmäktigat ombud, som antingen skall vara medlem i föreningen eller äkta make, sambo, eller annan närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen. Även förälder eller myndigt barn till medlem får vara ombud.

Ombud skall förete skriftlig och dagtecknad fullmakt. Ingen får som ombud företräda mer än en annan röstberättigad.

Vid omröstning har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst. Samma gäller då en medlem innehar mer än en bostadsrätt, eller då flera medlemmar gemensamt innehar mer än en bostadsrätt.

Omröstning vid föreningsstämma sker öppet, om inte närvarande röstberättigad påkallar sluten omröstning.

Såsom föreningens beslut gäller den mening för vilken de flesta rösterna avges. Vid lika röstetal avgörs personval genom lottning. I andra frågor gäller vid lika röstetal den mening som biträds av ordföranden, utom i de fall då det enligt bostadsrättslagen erfordras särskild röstövertikt för att beslut skall vara giltigt. Dessa fall behandlas i 9 kap. bostadsrättslagen (1991:614).

RÄKENSKAPSÅR

20 § Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari till 31 december.

UPPLÅTELSE OCH ÖVERGÅNG AV BOSTADSRÄTT

21 § Upplåtelse skall ske skriftligen, och upplåtelsehandlingen skall ange parternas namn, lägenhetens beteckning och rumsantal, ändamålet med upplåtelsen samt de belopp varmed insats och årsavgift skall utgå. Om upplåtelseavgift skall uttas, skall även den anges.

Om överlåtelse, se 25 §.

22 § När en bostadsrätt har överlåtits från en bostadsrättshavare till ny innehavare, får den nye innehavaren utöva bostadsrätten endast om han eller hon är eller antas till medlem i bostadsrättsföreningen.

En överlåtelse är ogiltig, om den som en bostadsrätt övergått till vägras medlemskap i bostadsrättsföreningen.

En juridisk person får dock utöva bostadsrätten utan att vara medlem i föreningen, om den juridiska personen har förvärvat bostadsrätten vid exekutiv försäljning eller vid tvångsförsäljning enligt 8 kap. bostadsrättslagen 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 tvångsförsäljas enligt 8 kap. bostadsrättslagen för den juridiska personens räkning.

Ett dödsbo efter en avliden bostadsrättshavare får utöva bostadsrätten trots att dödsboet inte är medlem i föreningen. Tre år efter dödsfallet får föreningen dock uppmana dödsboet att inom sex månader från uppmaningen visa att bostadsrätten har ingått i bodelning eller arvskifte med anledning av bostadsrättshavarens död eller att någon som inte får vägras inträde i föreningen har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs, får bostadsrätten tvångsförsäljas enligt 8 kap. bostadsrättslagen för dödsboets räkning.

RÄTT TILL MEDLEMSKAP VID ÖVERGÅNG AV BOSTADSRÄTT

23 § Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras inträde i föreningen om de villkor som föreskrivs i stadgarna är uppfyllda och föreningen skäligen bör godta honom eller henne som bostadsrättshavare.

Om det kan antas att förvärvaren inte avser att bosätta sig permanent i bostadslägenheten har föreningen rätt att vägra medlemskap.

En juridisk person, som har förvärvat bostadsrätt till en bostadslägenhet, får vägras inträde i föreningen.

I fråga om förvärv av andel i bostadsrätt äger första stycket tillämpning endast om bostadsrätten efter förvärvet innehåses av makar eller, om bostadsrätten avser bostadslägenhet, av sådana sambor på vilka sambolagen (2003:376) ska tillämpas.

En överlåtelse är ogiltig, om den som en bostadsrätt övergått till vägras medlemskap i bostadsrättsföreningen.

24 § Har den, till vilken bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv, inte antagits till medlem, får föreningen anmana innehavaren att inom sex månader visa att någon som ej får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Iakttas inte tid som angivits i anmaningen får bostadsrätten, för innehavarens räkning, tvångsförsäljas enligt 8 kap. bostadsrättslagen.

25 § Överlåtelse av bostadsrätt skall ske genom skriftligt avtal, som undertecknas av såväl överlåtaren som förvärvaren. I avtalet skall anges lägenhetens beteckning samt, vid köp, köpeskillingen. Överlåtelse som inte fyller dessa föreskrifter är ogiltig.

Styrkt kopia av överlåtelseavtalet skall tillställas styrelsen.

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

26 § Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla lägenheten och därtill hörande utrymmen i gott skick.

Bostadsrättshavaren är också skyldig att följa de anvisningar styrelsen meddelat.

Samtliga åtgärder som bostadsrättshavaren utför eller låter utföra i lägenheten ska ske på ett fackmässigt sätt.

Bostadsrättshavaren

1. Bostadsrättshavaren svarar bland annat för följande i lägenheten:

- a) ytskikt på rummets väggar, golv och tak och underliggande behandling som krävs för att anbringa ytskiktet på ett fackmässigt sätt. Bostadsrättshavaren ansvarar också för tätskikt,
- b) inner- och ytterdörrar samt glas och bågar i fönster, dock inte för yttersidorna av fönster och ytterdörrar,
- c) innerdörr och säkerhetsgrind,
- d) lister, foder, stuckaturer,
- e) inredning och utrustning såsom köks- och badrumsinredning,
- f) golvbrunnar samt ledningar och övriga installationer för vatten, avlopp, gas, ventilation, el och informationsöverföring till de delar dessa befinner sig inne i lägenheten och inte tjänar fler än en lägenhet,
- g) rensning av golvbrunn, vattenlås och ledningar, till de delar ledningarna befinner sig inne i lägenheten och inte tjänar fler än en lägenhet,
- h) elradiator; i fråga om vattenfylld radiator svarar bostadsrättshavaren endast för målning av radiator och värmeledning,
- i) elektrisk golvvärme och elhanddukstork, säkringsskåp och därifrån utgående elledningar i lägenheten, strömbrytare, jordfelsbrytare, eluttag och fast armatur,
- j) eldstad och kakelugn, samt anslutningar till skorstensstock till de delar dessa befinner sig inne i lägenheten,
- k) brandvarnare,
- l) egna installationer såvida inget annat framgår av dessa stadgar.

2. Är lägenheten försedd med balkong eller takterrass åligger det bostadsrättshavaren att svara för renhållning och snöskottning samt att avrinning av dagvatten inte hindras. Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd anbringa annat ytskikt än det ursprungliga.

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

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

- a) hans eller hennes egen vårdslöshet eller försummelse, eller
- b) vårdslöshet eller försummelse av
 - någon som hör till hans eller hennes hushåll eller som besöker honom eller henne som gäst,
 - någon annan som han eller hon har inrymt i lägenheten, eller
 - någon som för hans eller hennes räkning utför arbete i lägenheten.

5. För reparation på grund 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 eller tillsyn.

Om det finns ohyra i lägenheten gäller de två ovanstående styckena om brand- eller vattenledningsskada i tillämpliga delar.

6. Bostadsrättshavaren bör snarast till föreningen anmäla fel och brister på sådant som omfattas av föreningens ansvar.

Föreningen

7. Föreningen svarar för:

- a) ledningar för avlopp, värme, gas, el, vatten och informationsöverföring, om föreningen har försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänar fler än en lägenhet,
- b) vattenfylld radiator, förutom målning, ventilationskanal och ventilationsdon,
- c) i fråga om ledning för el svarar föreningen fram till lägenhetens säkringskåp,
- d) målning av yttersidorna av fönster och ytterdörrar samt i förekommande fall kittning,
- e) rökgångar i skorstensstockar samt kanaler och installationer för ventilation, till de delar dessa inte befinner sig inne i lägenheterna.

8. Föreningen får åta sig att utföra sådan underhållsåtgärd som enligt vad ovan sagts bostadsrättshavaren ska svara för. Beslut om detta och som berör bostadsrättshavarens lägenhet ska fattas på föreningsstämma och kan avse åtgärder som företas i samband med underhållsarbete eller ombyggnad av föreningens hus.

Det åligger varje bostadsrättshavare att teckna och vidmakthålla ansvarsförsäkring för ersättningskyldighet, som enligt denna paragraf kan komma att åläggas honom.

27 § Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd, i lägenheten, göra ingrepp i bärande konstruktion, ändring i befintliga ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten eller annan väsentlig förändring av lägenheten.

För åtgärd som fordrar byggnadslov krävs alltid styrelsens medgivande. Det åligger bostadsrättshavaren att inhämta byggnadslov och bekosta erforderliga handlingar.

Vid ändringsarbeten i lägenheten kan bostadsrättshavaren åläggas att svara för sådana arbeten som föranletts av ändringen men som föreningen eljest skulle svara för enligt 26 §.

28 § När bostadsrättshavaren använder lägenheten ska han eller hon se till att de som bor i omgivningen inte utsätts för störningar som i sådan grad kan vara skadliga för hälsan eller annars försämra deras bostadsmiljö att de inte skäligen bör tålas. Bostadsrättshavaren ska även i övrigt vid sin användning av lägenheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utanför fastigheten. Han eller hon ska rätta sig efter de särskilda regler som föreningen meddelar. Bostadsrättshavaren ska hålla noggrann tillsyn över att dessa åligganden fullgörs också av dem som han eller hon svarar för enligt 26 § punkt 4 b.

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

29 § Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att erhålla tillträde till lägenheten för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för.

30 § Om lägenhet av bostadsrättshavare tillförs extra utrustning, inventarier eller annat, ansvarar han för de merkostnader som föreningen i egenskap av fastighetens ägare därigenom kan drabbas av.

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

Tillstånd ska lämnas om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Tillståndet ska begränsas till viss tid och kan förenas med villkor. Ny upplåtelse kräver nytt tillstånd.

Bostadsrättshavaren svarar för de extra kostnader som kan uppstå för föreningen till följd av andrahandsupplåtelsen.

32 § Bostadsrättshavare får inte använda lägenheten för annat ändamål än det avsedda. Föreningen får dock endast åberopa avvikelse som är av avsevärd betydelse för föreningen eller annan medlem.

33 § Bostadsrättshavare får ej inrymma utomstående personer i lägenheten, om det kan medföra men för föreningen eller annan medlem.

FÖRVERKANDE AV BOSTADSRÄTT

34 § Nyttjanderätten till en lägenhet som innehåses med bostadsrätt och som tillträtts är förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning,

1. om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift, mer än en vecka efter förfallodagen,
2. om bostadsrättshavaren utan behövt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,
3. om lägenheten används i strid med 32 eller 33 §§,
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 ohyra sprids i huset,
5. om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren åsidosätter sina skyldigheter enligt 28 § vid användning av lägenheten eller om den som lägenheten upplåtits till i andra hand vid användning av denna åsidosätter de skyldigheter som enligt samma paragraf åligger en bostadsrättshavare,
6. om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt 29 § och han eller hon inte kan visa en giltig ursäkt för detta,
7. om bostadsrättshavaren inte fullgör skyldighet som går utöver det han eller hon ska göra enligt bostadsrättslagen och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs, samt
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 p 2, 3 eller 5-7 får ske om bostadsrättshavaren låter bli att efter tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål.

Är det fråga om särskilt allvarliga störningar i boendet gäller vad som sägs i första stycket p 5 även om någon tillsägelse om rättelse inte har skett. Detta gäller dock inte om störningarna inträffat under tid då lägenheten varit upplåten i andra hand på sätt som anges i 31 §.

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

VINST

35 § Om föreningsstämman beslutar att uppkommen vinst ska delas ut ska vinsten fördelas mellan medlemmarna i förhållande till i bostadsrätternas andelstal (bostadsrätternas yta i förhållande till fastighetens totala bostadsyta).

UPPLÖSNING OCH LIKVIDATION

36 § Vid föreningens upplösning skall förfaras enligt 9 kap. 29 § bostadsrättslagen (1991:614). Behållna tillgångar skall fördelas mellan bostadsrättshavarna efter bostadsrätternas andelstal (bostadsrätternas yta i förhållande till fastighetens totala bostadsyta).

ÖVRIGA BESTÄMMELSER

37 § Utöver dessa stadgar gäller för föreningens verksamhet vad som stadgas i bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och andra tillämpliga lagar.

Stockholm i xxxx 201x

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

SLEIPNER NR 12

STADGAR

*Antagna vid konstituerande föreningsstämma den 8 maj 1983.
Reviderade, med senaste ändringar och tillägg i maj 2017.*

FÖRENINGENS FIRMA, ÄNDAMÅL OCH SÄTE

1 § Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Sleipner nr 12.

2 § Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler till nyttjande åt medlemmarna utan tidsbegränsning. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

3 § Styrelsen skall ha sitt säte i Stockholm.

MEDLEMSKAP

4 § Fråga om att anta ny medlem avgörs av styrelsen, om annat inte följer av 2 kap. 10 § bostadsrättslagen (1991:614).

Ansökan om inträde i föreningen skall vara skriftlig och åtföljas av styrkt kopia av åtkomsthandlingen.

5 § Medlem får inte uteslutas eller utträda ur föreningen, så länge han innehar bostadsrätt. Medlem, som upphör att vara bostadsrättshavare, skall anses ha utträtt ur föreningen, om inte styrelsen medgett fortsatt medlemskap.

INSATS OCH AVGIFTER

6 § Insats, (tidigare benämnd grundavgift), årsavgift och eventuell upplåtelseavgift för bostadsrätten fastställs av styrelsen. Ändring av insats beslutas av föreningsstämma.

För att täcka föreningens utgifter för verksamheten samt för de i 7 § angivna avsättningarna ska varje bostadsrätt betala årsavgift. Årsavgift ska fördelas i förhållande till bostadsrätternas andelstal där varje bostadsrätts andelstal definieras som lägenhetens procentuella andel av fastighetens totala bostadsyta.

Om det inbördes förhållandet mellan andelstalen förändras ska beslutet fattas av föreningsstämma.

För de bostadslägenheter, till vilka balkonger anskaffats och bekostats av bostadsrättshavarna, gäller dock att den avsättning till fond för underhåll och reparation av balkongerna som enligt § 7 ska ingå i årsavgiften, fördelas lika mellan de berörda lägenheterna.

Årsavgift erläggs kvartalsvis i förskott senast sista vardagen före varje kalenderkvartals början, eller på annan tid som styrelsen bestämmer.

I fall genom mätning eller på annat sätt viss kostnad direkt kan fördelas på samtliga eller vissa lägenheter, har styrelsen rätt att fördela berörda kostnader genom särskild debitering.

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

Överlåtelseavgift, som tas ut av tillträdande medlem, får maximalt uppgå till 2,5 procent av det prisbasbelopp enligt socialförsäkringsbalken som gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap.

Pantsättningsavgift, som tas ut av medlem som pantsätter sin bostadsrätt, får maximalt uppgå till en procent av samma prisbasbelopp som ovan och som gäller vid tidpunkten för underrättelse om pantsättning.

Avgiften för andrahandsupplåtelse, som får tas ut årligen, får för en lägenhet maximalt uppgå till 10 procent per år av samma prisbasbelopp som ovan. Om en lägenhet upplåts under en del av ett år, beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten.

Föreningen har rätt till dröjsmålsränta enligt räntelagen (1975:635) på obetalda avgifter enligt denna paragraf från förfallodagen till dess full betalning sker samt även ersättning för påminnelseavgift enligt lag (1981:739) om ersättning för inkassokostnader m.m.

UNDERHÅLLSPLAN, FOND OCH ANVÄNDNING AV ÅRSVINST

7 § Styrelsen ska upprätta en underhållsplan för genomförandet av underhållet av föreningens fastighet samt varje år besiktiga föreningens egendom och årligen upprätta en budget för att kunna fatta beslut om årsavgiftens storlek och säkerställa behövliga medel för att trygga underhållet av föreningens fastighet.

Inom föreningen skall årligen göras avsättning för yttre underhåll av fastigheten, så kallad yttre fond.

Från och med det verksamhetsår, som infaller närmast efter det slutfinansieringen av föreningens fastighet genomförts, skall årligen till yttre fonden avsättas ett belopp motsvarande minst 0,3 procent av anskaffningskostnaden för föreningens hus.

Till fond för underhåll och reparation av balkonger anskaffade av bostadsrättshavarna skall årligen avsättas ett belopp anpassat att svara mot den antagna kostnaden för underhåll och reparation av dessa balkonger. Beloppet fastställs av styrelsen.

Det överskott som kan uppstå i föreningens verksamhet skall balanseras i ny räkning.

STYRELSE OCH REVISORER

8 § Styrelsen skall bestå av minst tre och högst fyra ledamöter samt minst en och högst tre suppleanter, vilka samtliga väljs av föreningen på ordinarie stämma för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits.

Valbar är endast den som är bosatt i föreningens fastighet. Förutom medlem kan även väljas make, sambo eller annan närstående, som varaktigt sammanbor med medlemmen.

9 § Styrelsen utser inom sig ordförande, kassör och sekreterare.

Styrelsen är beslutsför när antalet närvarande ledamöter vid sammanträdet överstiger hälften av samtliga styrelseledamöter. Som styrelsens beslut gäller den mening för vilken mer än hälften av de närvarande röstat eller vid lika röstetal den mening som biträds av ordföranden. Om minsta antalet ledamöter för beslutsförhet är närvarande, fordras enighet om besluten.

10 § Föreningens firma tecknas av två styrelseledamöter i förening eller av en styrelseledamot i förening med annan person som styrelsen därtill utsett.

11 § Utan föreningsstämmans bemyndigande får styrelse eller firmatecknare inte avhända föreningen dess fasta egendom. Styrelsen eller firmatecknare får inte heller riva eller besluta om väsentliga förändringar av föreningens hus eller mark såsom väsentliga ny-, till- eller ombyggnader av sådan egendom. Styrelsen får dock inteckna och belåna sådan egendom. Vad som gäller för ändring av lägenhet regleras i § 27.

12 § Styrelsen åligger:

Att avge redovisning för förvaltningen av föreningens angelägenheter genom att avlämna årsredovisning, som skall innehålla berättelse om verksamheten under året (förvaltningsberättelse) samt redogörelse för föreningens intäkter och kostnader under året (resultaträkning) och för ställningen vid räkenskapsårets utgång (balansräkning),

att upprätta budget och fastställa årsavgift,

att minst sex veckor före den föreningsstämma, på vilken årsredovisningen och revisorns berättelse skall framläggas, till revisorn lämna årsredovisningen för det förflutna räkenskapsåret,

att senast två veckor före ordinarie föreningsstämma hålla årsredovisningen och revisionsberättelsen tillgänglig, samt

att protokollföra alla sammanträden. Protokollen ska föras i nummerordning, justeras av ordföranden och ytterligare en ledamot som styrelsen bestämmer samt förvaras på betryggande sätt.

13 § En revisor jämte suppleant utses av ordinarie föreningsstämma för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits.

Revisorn åligger:

Att verkställa revision av föreningens räkenskaper och förvaltning, samt

att senast två veckor före ordinarie föreningsstämma framlägga revisionsberättelse.

MEDLEMS- OCH LÄGENHETSFÖRTECKNING

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

FÖRENINGSTÄMMA

15 § Ordinarie föreningsstämma hålls en gång om året före juni månads utgång.

Extra stämma ska hållas när styrelsen finner skäl till det. Extra stämma ska även hållas när revisor eller minst en tiondel av samtliga röstberättigade skriftligen begär det hos styrelsen med angivande av ärende som önskas behandlat på stämman.

Kallelse till föreningsstämma och medlemmar ska tillställas medlemmarna genom utdelning, genom brev med posten eller genom e-post till uppgiven eller annan för styrelsen känd postadress eller e-postadress. Andra meddelanden till föreningens medlemmar ska lämnas på samma sätt eller genom anslag på lämplig plats i fastigheten.

Den skriftliga kallelsen till stämma skall tydligt ange de ärenden som kommer att tas upp på stämman. Kallelsen får utfärdas tidigast sex veckor före stämma och senast två veckor före, både för ordinarie föreningsstämma som extra stämma.

16 § Medlem, som önskar visst ärende behandlat på föreningsstämma, skall skriftligen anmäla detta hos styrelsen i så god tid att ärendet kan tas upp i kallelsen till stämman.

17 § På ordinarie föreningsstämma ska förekomma:

1. Stämmans öppnande
2. Val av stämмоordförande.
3. Godkännande av dagordningen.
4. Val av protokollförare.
5. Val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet, tillika rösträknare.
6. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst.
7. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar och fastställande av röstlängd.
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning.
9. Föredragning av revisorns berättelse.
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
11. Beslut om resultatdisposition.
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
13. Fråga om arvoden för nästkommande verksamhetsår.
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter.
15. Val av revisor och revisorssuppleant.
16. Tillsättande av valberedning.
17. Ärenden som styrelsen upptagit i kallelsen för beslut eller som medlem anmält enligt 16 §.
18. Stämmans avslutande.

På extra föreningsstämma ska utöver punkterna 1-7 och 18 ovan endast förekomma de ärenden för vilka stämman blivit utlyst och vilka angetts i kallelsen till stämman.

18 § Senast tre veckor efter stämman ska det justerade protokollet tillställas medlemmarna.

19 § Röstberättigad vid föreningsstämma är varje medlem som innehar bostadsrätt i föreningens fastighet och som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Rösträtten får utövas av medlem direkt eller genom befullmäktigat ombud, som antingen skall vara medlem i föreningen eller äkta make, sambo, eller annan närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen. Även förälder eller myndigt barn till medlem får vara ombud.

Ombud skall förete skriftlig och dagtecknad fullmakt. Ingen får som ombud företräda mer än en annan röstberättigad.

Medlem får ta med sig ett biträde till föreningsstämman om biträdet är en make eller maka, sambo eller annan medlem i bostadsrättsföreningen.

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.

Vid omröstning har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst. Samma gäller då en medlem innehar mer än en bostadsrätt, eller då flera medlemmar gemensamt innehar mer än en bostadsrätt.

Omröstning vid föreningsstämma sker öppet, om inte närvarande röstberättigad påkallar sluten omröstning.

Såsom föreningens beslut gäller den mening för vilken de flesta rösterna avges. Vid lika röstetal avgörs personval genom lottning. I andra frågor gäller vid lika röstetal den mening som biträds av ordföranden, utom i de fall då det enligt bostadsrättslagen erfordras särskild röstövervikt för att beslut skall vara giltigt. Dessa fall behandlas i 9 kap. bostadsrättslagen (1991:614).

RÄKENSKAPSÅR

20 § Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari till 31 december.

UPPLÅTELSE OCH ÖVERGÅNG AV BOSTADSRÄTT

21 § Upplåtelse skall ske skriftligen, och upplåtelsehandlingen skall ange parternas namn, lägenhetens beteckning och rumsantal, ändamålet med upplåtelsen samt de belopp varmed insats och årsavgift skall utgå. Om upplåtelseavgift skall uttas, skall även den anges.

Om överlåtelse, se 25 §.

22 § När en bostadsrätt har överlåtits från en bostadsrättshavare till ny innehavare, får den nye innehavaren utöva bostadsrätten endast om han eller hon är eller antas till medlem i bostadsrättsföreningen.

En överlåtelse är ogiltig, om den som en bostadsrätt övergått till vägras medlemskap i bostadsrättsföreningen.

En juridisk person får dock utöva bostadsrätten utan att vara medlem i föreningen, om den juridiska personen har förvärvat bostadsrätten vid exekutiv försäljning eller vid tvångsförsäljning enligt 8 kap. bostadsrättslagen 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 tvångsförsäljas enligt 8 kap. bostadsrättslagen för den juridiska personens räkning.

Ett dödsbo efter en avliden bostadsrättshavare får utöva bostadsrätten trots att dödsboet inte är medlem i föreningen. Tre år efter dödsfallet får föreningen dock uppmana dödsboet att inom sex månader från uppmaningen visa att bostadsrätten har ingått i bodelning eller arvskifte med anledning av bostadsrättshavarens död eller att någon som inte får vägras inträde i föreningen har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs, får bostadsrätten tvångsförsäljas enligt 8 kap. bostadsrättslagen för dödsboets räkning.

RÄTT TILL MEDLEMSKAP VID ÖVERGÅNG AV BOSTADSRÄTT

23 § Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras inträde i föreningen om de villkor som föreskrivs i stadgarna är uppfyllda och föreningen skäligen bör godta honom eller henne som bostadsrättshavare.

Om det kan antas att förvärvaren inte avser att bosätta sig permanent i bostadslägenheten har föreningen rätt att vägra medlemskap.

En juridisk person, som har förvärvat bostadsrätt till en bostadslägenhet, får vägras inträde i föreningen.

I fråga om förvärv av andel i bostadsrätt äger första stycket tillämpning endast om bostadsrätten efter förvärvet innehåses av makar eller, om bostadsrätten avser bostadslägenhet, av sådana sambor på vilka sambolagen (2003:376) ska tillämpas.

En överlåtelse är ogiltig, om den som en bostadsrätt övergått till vägras medlemskap i bostadsrättsföreningen.

24 § Har den, till vilken bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv, inte antagits till medlem, får föreningen anmana innehavaren att inom sex månader visa att någon som ej får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Iakttagelse inte tid som angivits i anmaningen får bostadsrätten, för innehavarens räkning, tvångsförsäljas enligt 8 kap. bostadsrättslagen.

25 § Överlåtelse av bostadsrätt skall ske genom skriftligt avtal, som undertecknas av såväl överlåtare som förvärvare. I avtalet skall anges lägenhetens beteckning samt, vid köp, köpeskillingen. Överlåtelse som inte fyller dessa föreskrifter är ogiltig.

Styrkt kopia av överlåtelseavtalet skall tillställas styrelsen.

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

26 § Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla lägenheten och därtill hörande utrymmen i gott skick.

Bostadsrättshavaren är också skyldig att följa de anvisningar styrelsen meddelat.

Samtliga åtgärder som bostadsrättshavaren utför eller låter utföra i lägenheten ska ske på ett fackmässigt sätt.

Bostadsrättshavaren

1. Bostadsrättshavaren svarar bland annat för följande i lägenheten:

- a) ytskikt på rummets väggar, golv och tak och underliggande behandling som krävs för att anbringa ytskiktet på ett fackmässigt sätt. Bostadsrättshavaren ansvarar också för tätskikt,
- b) inner- och ytterdörrar samt glas och bågar i fönster, dock inte för yttersidorna av fönster och ytterdörrar,
- c) innerdörr och säkerhetsgrind,
- d) lister, foder, stuckaturer,
- e) inredning och utrustning såsom köks- och badrumsinredning,
- f) golvbrunnar samt ledningar och övriga installationer för vatten, avlopp, gas, ventilation, el och informationsöverföring till de delar dessa befinner sig inne i lägenheten och inte tjänar fler än en lägenhet,
- g) rensning av golvbrunn, vattenlås och ledningar, till de delar ledningarna befinner sig inne i lägenheten och inte tjänar fler än en lägenhet,
- h) elradiator; i fråga om vattenfylld radiator svarar bostadsrättshavaren endast för målning av radiator och värmeledning,
- i) elektrisk golvvärme och elhanddukstork, säkringsskåp och därifrån utgående elledningar i lägenheten, strömbrytare, jordfelsbrytare, eluttag och fast armatur,
- j) eldstad och kakelugn, samt anslutningar till skorstensstock till de delar dessa befinner sig inne i lägenheten,
- k) brandvarnare,
- l) egna installationer såvida inget annat framgår av dessa stadgar.

2. Är lägenheten försedd med balkong eller takterrass åligger det bostadsrättshavaren att svara för renhållning och snöskottning samt att avrinning av dagvatten inte hindras. Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd anbringa annat ytskikt än det ursprungliga.

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

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

- a) hans eller hennes egen vårdslöshet eller försummelse, eller

- b) vårdslöshet eller försummelse av
- någon som hör till hans eller hennes hushåll eller som besöker honom eller henne som gäst,
 - någon annan som han eller hon har inrymt i lägenheten, eller
 - någon som för hans eller hennes räkning utför arbete i lägenheten.

5. För reparation på grund 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 eller tillsyn.

Om det finns ohyra i lägenheten gäller de två ovanstående styckena om brand- eller vattenledningsskada i tillämpliga delar.

6. Bostadsrättshavaren bör snarast till föreningen anmäla fel och brister på sådant som omfattas av föreningens ansvar.

Föreningen

7. Föreningen svarar för:

- a) ledningar för avlopp, värme, gas, el, vatten och informationsöverföring, om föreningen har försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänar fler än en lägenhet,
- b) vattenfylld radiator, förutom målning, ventilationskanal och ventilationsdon,
- c) i fråga om ledning för el svarar föreningen fram till lägenhetens säkringskåp,
- d) målning av yttersidorna av fönster och ytterdörrar samt i förekommande fall kittning,
- e) rökgångar i skorstensstockar samt kanaler och installationer för ventilation, till de delar dessa inte befinner sig inne i lägenheterna.

8. Föreningen får åta sig att utföra sådan underhållsåtgärd som enligt vad ovan sagts bostadsrättshavaren ska svara för. Beslut om detta och som berör bostadsrättshavarens lägenhet ska fattas på föreningsstämman och kan avse åtgärder som företas i samband med underhållsarbete eller ombyggnad av föreningens hus.

Det åligger varje bostadsrättshavare att teckna och vidmakthålla ansvarsförsäkring för ersättningsskyldighet, som enligt denna paragraf kan komma att åläggas honom.

27 § Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd, i lägenheten, göra ingrepp i bärande konstruktion, ändring i befintliga ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten eller annan väsentlig förändring av lägenheten.

För åtgärd som fordrar byggnadslov krävs alltid styrelsens medgivande. Det åligger bostadsrättshavaren att inhämta byggnadslov och bekosta erforderliga handlingar.

Vid ändringsarbeten i lägenheten kan bostadsrättshavaren åläggas att svara för sådana arbeten som föranletts av ändringen men som föreningen eljest skulle svara för enligt 26 §.

28 § När bostadsrättshavaren använder lägenheten ska han eller hon se till att de som bor i omgivningen inte utsätts för störningar som i sådan grad kan vara skadliga för hälsan eller annars försämra deras bostadsmiljö att de inte skäligen bör tålas. Bostadsrättshavaren ska även i övrigt vid sin användning av lägenheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utanför fastigheten. Han eller hon ska rätta sig efter de särskilda regler som föreningen meddelar.

Bostadsrättshavaren ska hålla noggrann tillsyn över att dessa åligganden fullgörs också av dem som han eller hon svarar för enligt 26 § punkt 4 b.

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

29 § Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att erhålla tillträde till lägenheten för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för.

30 § Om lägenhet av bostadsrättshavare tillförs extra utrustning, inventarier eller annat, ansvarar han för de merkostnader som föreningen i egenskap av fastighetens ägare därigenom kan drabbas av.

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

Tillstånd ska lämnas om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Tillståndet ska begränsas till viss tid och kan förenas med villkor. Ny upplåtelse kräver nytt tillstånd.

Bostadsrättshavaren svarar för de extra kostnader som kan uppstå för föreningen till följd av andrahandsupplåtelsen.

32 § Bostadsrättshavare får inte använda lägenheten för annat ändamål än det avsedda. Föreningen får dock endast åberopa avvikelser som är av avsevärd betydelse för föreningen eller annan medlem.

33 § Bostadsrättshavare får ej inrymma utomstående personer i lägenheten, om det kan medföra men för föreningen eller annan medlem.

FÖRVERKANDE AV BOSTADSRÄTT

34 § Nyttjanderätten till en lägenhet som innehåses med bostadsrätt och som tillträtts är förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning,

1. om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift, mer än en vecka efter förfallodagen,
2. om bostadsrättshavaren utan behövt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,
3. om lägenheten används i strid med 32 eller 33 §§,
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 ohyra sprids i huset,
5. om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren åsidosätter sina skyldigheter enligt 28 § vid användning av lägenheten eller om den som lägenheten upplåtits till i andra hand vid användning av denna åsidosätter de skyldigheter som enligt samma paragraf åligger en bostadsrättshavare,
6. om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt 29 § och han eller hon inte kan visa en giltig ursäkt för detta,

7. om bostadsrättshavaren inte fullgör skyldighet som går utöver det han eller hon ska göra enligt bostadsrättslagen och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs, samt
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 p 2, 3 eller 5-7 får ske om bostadsrättshavaren låter bli att efter tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål.

Är det fråga om särskilt allvarliga störningar i boendet gäller vad som sägs i första stycket p 5 även om någon tillsägelse om rättelse inte har skett. Detta gäller dock inte om störningarna inträffat under tid då lägenheten varit upplåten i andra hand på sätt som anges i 31 §.

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

VINST

35 § Om föreningsstämman beslutar att uppkommen vinst ska delas ut ska vinsten fördelas mellan medlemmarna i förhållande till i bostadsrätternas andelstal (bostadsrätternas yta i förhållande till fastighetens totala bostadsyta).

UPPLÖSNING OCH LIKVIDATION

36 § Vid föreningens upplösning skall förfaras enligt 9 kap. 29 § bostadsrättslagen (1991:614). Behållna tillgångar skall fördelas mellan bostadsrättshavarna efter bostadsrätternas andelstal (bostadsrätternas yta i förhållande till fastighetens totala bostadsyta).

ÖVRIGA BESTÄMMELSER

37 § Utöver dessa stadgar gäller för föreningens verksamhet vad som stadgas i bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och andra tillämpliga lagar.

Stockholm i xxxx 201x