STADGAR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN LUNTMAKARGATAN 59

INNEHÅLL

FÖRENINGENS FIRMA

1 § Firma, ändamål och säte

MEDLEMSKAP

2 § Medlemskap och överlåtelse
3 § Medlemskapsprövning – fysisk person
4 § Medlemskapsprövning – juridisk person
5 § Bosättningskrav
6 § Andelsägande

AVGIFTER

7 § Avgifter till föreningen
8 § Insats och upplåtelseavgift
9 § Årsavgiftens beräkning
10 § Överlåtelse- och pantsättningsavgift
11 § Avgift för andrahandsupplåtelse
12 § Övriga avgifter
13 § Betalning samt dröjsmål med betalning

FÖRENINGSSTÄMMA

14 § Ordinarie föreningsstämma
15 § Motioner
16 § Extra föreningsstämma
17 § Dagordning
18 § Kallelse
19 § Rösträtt
20 § Ombud och biträde
21 § Närvarorätt
22 § Röstning
23 § Jäv
24 § Valberedning
25 § Stämmans protokoll

STYRELSEN

26 § Styrelsens sammansättning
27 § Konstituering
28 § Styrelsens protokoll
29 § Beslutsförhet och röstning
30 § Firmateckning
31 § Styrelsens åligganden
32 § Personuppgiftsansvar
33 § Medlemsförteckning
34 § Lägenhetsförteckning

REVISORER

35 § Räkenskapsår
36 § Revisorernas sammansättning
37 § Avgivande av revisionsberättelse

ANSVAR

38 § Bostadsrättshavarens ansvar
39 § Försäkring
40 § Brand- och vattenledningsskador
41 § Bostadskomplement
42 § Felanmälan
43 § Beslut i vissa frågor
44 § Föreningens rätt att avhjälpa brist eller otillåten åtgärd

ANVÄNDNING AV LÄGENHETEN

45 § Tillbyggnad
46 § Förändring i lägenhet
47 § Användning av lägenheten
48 § Störningar samt sundhet, ordning och gott skick m.m.
49 § Ohyra
50 § Tillträdesrätt
51 § Andrahandsupplåtelse
52 § Inneboende

FÖRVERKANDE

53 § Förverkandegrunder
54 § Möjlighet att vidta rättelse och om underrättelse socialnämnden
55 § Hinder för förverkande
56 § Underrättelse vid pantsättning
57 § Ersättning vid uppsägning
58 § Tvångsförsäljning

ÖVRIGT

59 § Meddelanden
60 § Framtida underhåll och vinstfördelning
61 § Upplösning, likvidation m.m.
62 § Tolkning
63 § Stadgeändring

FÖRENINGENS FIRMA

1 § Firma, ändamål och säte

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Luntmakargatan 59.

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen har sitt säte i Stockholm, Stockholms kommun.

MEDLEMSKAP

2 § Medlemskap och överlåtelse

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

Styrelsen är skyldig att senast inom en månad från det att ansökan om medlemskap ankom till föreningen, pröva frågan om medlemskap. Föreningen kan komma att begära en kreditupplysning avseende sökanden. En medlem som upphör att vara bostadsrättshavare ska anses ha utträtt ur föreningen, om inte styrelsen medger att han eller hon får stå kvar som medlem.

3 § Medlemskapsprövning – fysisk person

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

Medlemskap får inte vägras på grund av kön, könsöverskridande identitet eller uttryck, etnisk tillhörighet, religion eller annan trosuppfattning, funktionsnedsättning eller sexuell läggning.

En överlåtelse är ogiltig, om den som en bostadsrätt övergått till vägras medlemskap i föreningen. Särskilda regler gäller vid exekutiv försäljning, tvångsförsäljning, övergång av bostadsrätten till dödsbo samt liknande förvärv.

4 § Medlemskapsprövning – juridisk person

Juridisk person som förvärvat bostadsrätt till en bostadslägenhet får vägras inträde i föreningen även om ovan angivna förutsättningar för medlemskap är uppfyllda. En juridisk person som är medlem i föreningen får inte utan samtycke

av styrelsen genom överlåtelse förvärva ytterligare bostadsrätt. Kommun och landsting får ej vägras medlemskap.

5 § Bosättningskrav

Om det kan antas att lägenheten inte ska användas som permanentbostad har föreningen rätt att vägra medlemskap.

6 § Andelsägande

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

AVGIFTER

7 § Avgifter till föreningen

Varje medlem ska betala en avgift till föreningen i form av en insats när bostadsrätten upplåts till honom eller henne. Föreningen har dessutom rätt att ta ut en årsavgift för den löpande verksamheten samt upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse.

8 § Insats och upplåtelseavgift

Insats och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen. Ändring av insatsen ska alltid beslutas av föreningsstämma.

9 § Årsavgiftens beräkning

Årsavgiften fastställs av styrelsen. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal.

Beslut om ändring av grund för andelstalsberäkning ska fattas av föreningsstämma. Om beslutet medför rubbning av det inbördes förhållandet mellan andelstalen blir beslutet giltigt om minst tre fjärdedelar av de röstande på stämman gått med på beslutet.

För lägenheter som utrustats med balkong får årsavgiften vara förhöjd med högst 2 % av vid varje tillfälle gällande prisbasbelopp, motsvarande gäller för lägenhet med fransk balkong, altan på mark eller uteplats dock med ett påslag på högst 1 %.

För lägenheter som utrustats med fungerande eldstäder får årsavgiften vara förhöjd med högst 2 % av vid varje tillfälle gällande prisbasbelopp.

Styrelsen kan besluta att i årsavgiften ingående ersättning för taxebundna kostnader såsom värme, kall- och varmvatten, renhållning eller elektrisk ström ska erläggas efter förbrukning eller area. Ersättning för informationsöverföring får tas ut med lika belopp per lägenhet.

10 § Överlåtelse- och pantsättningsavgift

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

1,5 % av det prisbasbelopp som gäller för tidpunkten för ansökan om medlemskap respektive tidpunkten för underrättelse om pantsättning.

Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

11 § Avgift för andrahandsupplåtelse

Avgift för andrahandsupplåtelse får tas ut efter beslut av styrelsen. Avgiften för andrahandsupplåtelse får för en lägenhet årligen motsvara högst 10 % av gällande prisbasbelopp. Om en lägenhet upplåts under en del av ett år, beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten.

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

12 § Övriga avgifter

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

13 § Betalning samt dröjsmål med betalning

Årsavgiften ska betalas på det sätt styrelsen beslutar. Betalning får dock alltid ske genom bankgiro. Årsavgift ska erläggas senast sista vardagen före varje kalendermånads början om inte styrelsen beslutar om annat.

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

FÖRENINGSSTÄMMA

14 § Ordinarie föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma ska hållas årligen tidigast den 1 mars och senast före juni månads utgång.

Ordinarie föreningsstämma ska hållas på den ort där styrelsen har sitt säte. Om extraordinära omständigheter kräver det får föreningsstämman hållas på annan ort. Föreningsstämman får även hållas digitalt.

15 § Motioner

Medlem som önskar få ett ärende behandlat vid föreningsstämma ska anmäla detta senast den 1 februari eller den senare tidpunkt som styrelsen beslutat.

16 § Extra föreningsstämma

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

Extra föreningsstämma ska hållas på den ort där styrelsen har sitt säte. Om extraordinära omständigheter kräver det får föreningsstämman hållas på annan ort. Föreningsstämman får även hållas digitalt.

17 § Dagordning

På ordinarie föreningsstämma ska förekomma:

1. Stämmans öppnande
2. Val av stämmoordförande
3. Anmälan av stämmoordförandens val av protokollförare
4. Val av två justerare tillika rösträknare
5. Beslut om fastställande av röstlängd och närvarorätt
6. Fråga om stämman blivit utlyst i behörig ordning
7. Beslut om godkännande av dagordningen
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisorns berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Beslut om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Beslut om arvoden åt styrelseledamöter, valberedning och revisorer för nästkommande verksamhetsår
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisorer och revisorssuppleant
16. Val av valberedning
17. Av styrelsen hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
18. Stämmans avslutande

På extra föreningsstämma ska utöver punkt 1-7 och 18 förekomma de ärenden för vilken stämman blivit utlyst.

18 § Kallelse

Kallelse till föreningsstämma ska innehålla uppgift om tid och plats samt vilka ärenden som ska behandlas på stämman. Beslut får inte fattas i andra ärenden än de som angivits i kallelsen. Om ett ärende avser ändring av stadgarna, ska det huvudsakliga innehållet i förslaget till ändring anges i kallelsen.

Kallelse ska utfärdas tidigast sex veckor och senast två veckor före ordinarie och extra föreningsstämma. Kallelsetiden är även densamma om föreningsstämman ska behandla fråga gällande ändring av stadgarna, likvidation, fusion eller förenklad avveckling.

Kallelsen ska utfärdas till samtliga medlemmar genom att anslås på lämplig plats i föreningens fastighet. Om medlem skriftligen uppgivit annan adress ska kallelsen i stället skickas till medlemmen på den angivna adressen. Kallelse får skickas med e-post efter inhämtat samtycke från mottagaren. Kallelsen får dessutom delas ut och/eller publiceras på hemsida.

Kallelse får skickas med e-post efter inhämtat samtycke från mottagaren även om

1. en ordinarie föreningsstämma ska hållas på en annan tid än som har bestämts i stadgarna,

2. stämman ska behandla en fråga om en ändring av stadgarna som innebär

att medlems skyldighet att betala insatser eller avgifter till föreningen ökas,
att medlems rätt till föreningens vinst inskränks,
att medlems rätt till föreningens tillgångar vid dess upplösning inskränks,
att medlems rätt att få ut ett belopp enligt 13 kap. Lag (2018:672) om ekonomiska föreningar inskränks och denna ändring ska gälla även för dem som var medlemmar i föreningen när frågan avgjordes, eller
att medlems rätt att gå ur föreningen försämras och denna ändring ska gälla även för dem som var medlemmar i föreningen när frågan avgjordes, eller

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.

Om stämman ska hållas helt digitalt ska kallelsen innehålla uppgift om hur medlemmen ska gå till väga för att delta och för att rösta.

19 § Rösträtt

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar bostadsrätt gemensamt har de dock tillsammans endast en röst. Medlem som innehar flera lägenheter har också endast en röst. Rösträtt har endast den medlem som har fullgjort sina förpliktelser mot föreningen enligt dessa stadgar och enligt lag.

20 § Ombud och biträde

Medlem som inte själv närvarar på stämman får utöva sin rösträtt genom ombud. Ombudet ska visa upp en skriftlig daterad och undertecknad fullmakt. Fullmakten gäller i högst ett år från utfärdandet och ska uppvisas i original. Ombud får inte företräda mer än en röst.

Medlem som själv närvarar på stämman får medföra högst ett biträde. Biträdets uppgift är att vara medlemmen behjälplig. Biträdet får yttra sig vid föreningsstämman.

Ombud och biträde får endast vara annan medlem, medlemmens make/maka, registrerad partner eller sambo, förälder, syskon, myndigt barn, annan närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen i föreningens hus, god man, förvaltare, förmyndare eller särskild företrädare för barn.

Är medlem en juridisk person får denne företrädas av legal ställföreträdare, mot uppvisande av ett registreringsbevis som är högst tre månader gammalt.

21 § Närvarorätt

Föreningsstämman får utöver vad som anges för ombud och biträde besluta att den som inte är medlem ska ha rätt att närvara vid föreningsstämman. Ett sådant beslut är giltigt om det biträds av mer än hälften av de avgivna rösterna.

22 § Röstning

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

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

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

För vissa beslut krävs särskild majoritet enligt bestämmelser i lag.

23 § Jäv

En medlem får inte själv eller genom ombud rösta i fråga om:

1. talan mot sig själv
2. sin 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.

Bestämmelsen tillämpas också på ombud för medlem.

24 § Valberedning

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

25 § Stämmans protokoll

Vid föreningsstämma ska protokoll föras av protokollförare som stämmans ordförande utsett. I fråga om protokollets innehåll gäller:

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

Justerat protokoll ska senast inom tre veckor hållas tillgängligt för medlemmarna. Protokollet ska förvaras på betryggande sätt.

STYRELSEN

26 § Styrelsens sammansättning

Styrelsen består av minst tre och högst sju ledamöter med högst tre suppleanter.

Styrelsen väljs av föreningsstämman för tiden fram till och med nästa ordinarie föreningsstämma. Vid ordinarie föreningsstämma kan upp till tre ledamöter väljas för en period om två år.

Till ledamot eller suppleant kan förutom medlem även väljas person som tillhör medlemmens familjehushåll som enligt lag kan väljas till styrelseledamot och

som är bosatt i föreningens hus. Stämma kan dock välja högst en (1) ledamot som inte uppfyller kraven i föregående mening.

27 § Konstituering

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

28 § Styrelsens protokoll

Vid styrelsens sammanträden ska protokoll föras som justeras av ordföranden och den ytterligare ledamot som styrelsen utser. Protokollen ska förvaras på betryggande sätt och föras i nummerföljd. Styrelsens protokoll är tillgängliga endast för ledamöter, suppleanter och revisorer. En styrelseledamot har rätt att få sin avvikande mening antecknad till protokollet.

29 § Beslutsförhet och röstning

Styrelsen är beslutför när antalet närvarande ledamöter vid sammanträdet överstiger hälften av samtliga ledamöter. Som styrelsens beslut gäller den mening för vilken mer än hälften av de närvarande röstat eller vid lika röstetal den mening som ordföranden biträder. Är styrelsen inte fulltalig ska de som röstar för beslutet utgöra mer än en tredjedel av hela antalet styrelseledamöter. För giltigt beslut krävs enhällighet när för beslutsförhet minsta antalet ledamöter är närvarande.

Suppleanter tjänstgör i den ordning som ordförande bestämmer om inte annat bestämts av föreningsstämma eller framgår av arbetsordning (beslutad av styrelsen).

30 § Firmateckning

Föreningens firma tecknas – förutom av styrelsen – av minst två styrelseledamöter i förening.

31 § Styrelsens åligganden

Bland annat åligger det styrelsen:

- att svara för föreningens organisation och förvaltning av dess angelägenheter
- 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 veckor före ordinarie föreningsstämma till revisorerna avlämna årsredovisningen
- att senast två veckor före ordinarie föreningsstämma hålla årsredovisningen och revisionsberättelsen tillgänglig för medlemmar
- att föra medlems- och lägenhetsförteckning; föreningen har rätt att behandla i förteckningarna ingående personuppgifter i enlighet med lagstadgade regler

– att skapa regler och riktlinjer för behandling av personuppgifter som görs av föreningen i egenskap av personuppgiftsansvarig samt personuppgiftsbiträde

32 § Personuppgiftsansvar

Föreningen är personuppgiftsansvarig.

33 § Medlemsförteckning

Styrelsen ska föra förteckning över bostadsrättsföreningens medlemmar. För det fall att nya eller ändrade uppgifter tillkommer, ska dessa registreras utan dröjsmål.

Medlemsförteckningen ska innehålla:

– Medlems namn och postadress
– Tidpunkten för medlemmens inträde
– Den bostadsrätt som medlemmen har

Medlemsförteckningen ska hållas tillgänglig för var och en som vill ta del av den.

34 § Lägenhetsförteckning

Styrelsen ska föra en lägenhetsförteckning. Underrättas föreningen om att en lägenhet har pantsatts eller ändras någon uppgift i förteckningen, ska detta genast antecknas.

Lägenhetsföreteckningen ska innehålla:

– Lägenhetens beteckning, belägenhet, rumsantal och övriga utrymmen
– Dagen för Bolagsverkets registrering av den ekonomiska plan som ligger till grund för upplåtelsen
– Bostadsrättshavarens namn
– Insatsen för bostadsrätten

Vid överlåtelse av bostadsrätt ska kopia på överlåtelseavtalet bifogas förteckningen.

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

REVISORER

35 § Räkenskapsår

Föreningens räkenskapsår är kalenderår.

36 § Revisorernas sammansättning

Föreningsstämma ska välja minst en och högst två revisorer med högst en suppleant. Minst en av revisorerna ska vara godkänd eller auktoriserad revisor eller ett registrerat revisionsbolag. Revisorer och revisorssuppleanter väljs för tiden från ordinarie föreningsstämma fram till och med nästa ordinarie föreningsstämma. Revisorer behöver inte vara medlemmar i föreningen.

37 § Avgivande av revisionsberättelse

Revisorerna ska avge revisionsberättelse till styrelsen senast tre veckor före den ordinarie föreningsstämman.

ANSVAR

38 § Bostadsrättshavarens ansvar

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick. Det innebär att bostadsrättshavaren ansvarar för att såväl underhålla som reparera lägenheten. Detta gäller även mark, uteplats, förråd, garage eller andra lägenhetskomplement som kan ingå i upplåtelsen.

Bostadsrättshavaren är skyldig att följa de anvisningar som föreningen lämnar samt i övrigt tillse att de åtgärder som vidtas utförs fackmässigt. För vissa åtgärder krävs styrelsens tillstånd.

Bostadsrättshavaren ansvarar alltid för skick och funktion avseende installationer och/eller ändringar i installationer denne eller tidigare bostadsrättshavare tillfört.

Bostadsrättshavarens ansvar för följande utrustning/funktioner/installationer i lägenheten omfattar även bland annat följande:

- ytbeläggning på rummens alla väggar, golv och tak jämte underliggande ytbehandling, som krävs för att anbringa ytbeläggningen fackmannamässigt
- icke bärande innerväggar
- glas, spröjs och bågar i lägenhetens ytter- och innerfönster med tillhörande beslag, handtag, låsanordning, vädringsfilter och tätningslister samt all målning förutom utvändig målning och kittning
- till ytterdörr hörande beslag, gångjärn, glas, handtag, ringklocka, brevinkast och lås inklusive nycklar; bostadsrättshavare svarar även för all målning med undantag för målning av ytterdörrens utsida; motsvarande gäller för balkong- eller altandörr; bostadsrättshavaren ansvarar inte för utbyte av ytterdörr,
- innerdörrar och säkerhetsgrindar inklusive karmar
- lister, foder och stuckaturer
- elradiatorer; i fråga om vattenfyllda radiatorer svarar bostadsrättshavaren endast för målning
- elektrisk golvvärme
- eldstad, braskamin och kakelugn inklusive rökgångar inuti dessa
- varmvattenberedare
- ledningar för vatten och avlopp till de delar dessa är åtkomliga inne i lägenheten och betjänar endast bostadsrättshavarens lägenhet
- undercentral (säkringsskåp) och därifrån utgående el- och informationsledningar (telefon, kabel-tv, data med mera) i lägenheten, kanalisationer, brytare, eluttag och fasta armaturer
- målning av ventiler och luftinsläpp
- brandvarnare

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

- till vägg eller golv hörande fuktisolerande skikt
- inredning och belysningsarmaturer
- vitvaror och sanitetsporslin
- golvbrunn med tillhörande klämring till den del det är åtkomligt från lägenheten
- rensning av golvbrunn och vattenlås
- tvättmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- kranar, blandare och avstängningsventiler
- ventilationsfläkt
- elektrisk handdukstork

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

- vitvaror
- köksfläkt
- rensning av vattenlås
- diskmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- kranar och avstängningsventiler; i fråga om gasledningar svarar bostadsrättshavaren endast för målning.

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

39 § Försäkring

Bostadsrättshavaren ansvarar för att det vid var tid finns en gällande försäkring med bostadsrättstillägg som omfattar bostadsrättshavarens underhålls- och reparationsansvar som följer av lag och dessa stadgar.

Om bostadsrättsföreningen väljer att teckna en gemensam försäkring för alla bostadsrättshavares underhålls- och reparationsansvar, ska medlemmarna informeras om detta. För det fall sådan gemensam försäkring upphör, ska medlemmarna i god tid informeras så att de ges möjlighet att själva teckna hemförsäkring med bostadsrättstillägg innan den gemensamma försäkringen upphör.

40 § Brand- och vattenledningsskador

För reparationer på grund av brand- eller vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast om skadan uppkommit genom hans eller hennes egen vårdslöshet alternativt försummelse eller vårdslöshet av

- någon som hör till bostadsrättshavarens hushåll eller som besöker denne som gäst,
- någon annan som han eller hon har inrymt i lägenheten, eller
- någon som för hans eller hennes räkning utför arbete i lägenheten.

Detta gäller även i tillämpliga delar om det finns ohyra i lägenheten.

41 § Bostadskomplement

Om lägenheten är utrustad med balkong, altan, takterrass, eller uteplats svarar bostadsrättshavaren för renhållning och snöskottning av denna. Om lägenheten är utrustad med takterrass ska bostadsrättshavaren även se till att avrinning för dagvatten inte hindras.

42 § Felanmälan

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

43 § Beslut i vissa frågor

Beslut som innebär väsentlig förändring av föreningens hus eller mark ska alltid fattas av föreningsstämma. Om en ny-, till- eller ombyggnad innebär att medlems bostadsrätt förändras ska beslut fattas av föreningsstämma och samtycke från berörd medlem inhämtas. Om bostadsrättshavaren inte ger sitt samtycke till ändringen, blir beslutet ändå giltigt om minst två tredjedelar av de röstande har gått med på beslutet och det dessutom har godkänts av hyresnämnden.

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.

44 § Föreningens rätt att avhjälpa brist eller otillåten åtgärd

Föreningen har rätt att avhjälpa brist på bostadsrättshavaren bekostnad om bostadsrättshavaren

- försummar sitt ansvar för lägenhetens skick, eller
- utan att inhämta föreningens tillstånd utför tillståndspliktig åtgärd.

En förutsättning för detta är att någon annans säkerhet äventyras eller det finns risk för omfattande skador på någon annans egendom och att bostadsrättshavaren inte efter uppmaning avhjälper bristen så snart som möjligt.

ANVÄNDNING AV LÄGENHETEN

45 § Tillbyggnad

Anordningar såsom luftvärmepumpar, markiser, balkonginglasning, belysningsarmaturer, solskydd, parabolantenner etc. får monteras på husets utsida endast efter styrelsens skriftliga godkännande. Bostadsrättshavaren svarar för skötsel och underhåll av sådana anordningar liksom för eventuell skada. Om det behövs för husets underhåll eller för att fullgöra myndighetsbeslut är bostadsrättshavaren skyldig att, efter uppmaning från styrelsen, demontera anordningar.

46 § Förändring i lägenhet

Bostadsrättshavaren får företa förändringar i lägenheten. Följande åtgärder kräver styrelsens skriftliga tillstånd:

1. ingrepp i en 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, eller
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.

Det åligger bostadsrättshavaren att bekosta och ta fram underlag samt att genomföra eventuell utredning avseende sökt åtgärd till styrelsens bedömning och beslutsfattande. Styrelsen kan begära komplettering innan beslut fattas.

Styrelsen ska medge tillstånd om åtgärden inte är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen eller annan medlem. Tillstånd får förenas med villkor. Bostadsrättshavaren svarar för att erforderliga myndighetstillstånd erhålls. Förändringar ska alltid utföras fackmässigt.

Styrelsens beslut att neka tillstånd kan överprövas av hyresnämnden.

Om bostadsrättshavaren vidtar en tillståndspliktig åtgärd utan styrelsens eller hyresnämndens tillstånd ska föreningen inom två månader från det att föreningen fått kännedom om förhållandet anmana bostadsrättshavaren att återställa lägenheten.

47 § Användning av lägenheten

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

Yrkesmässig eller hotelliknande uthyrning (t.ex. Airbnb) är inte tillåten användning av lägenheten.

Om bostadsrättshavaren använder lägenheten för annat ändamål än det avsedda ska föreningen anmana bostadsrättshavaren att upphöra med den ändamålsstridiga användningen.

48 § Störningar samt sundhet, ordning och gott skick m.m.

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 iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utom huset samt rätta sig efter föreningens ordningsregler. Detta gäller även för den som hör till hushållet, gästar bostadsrättshavaren, inrymts i lägenheten eller som utför arbete för bostadsrättshavarens räkning.

Hör till lägenheten mark, förråd, garage eller annat lägenhetskomplement ska bostadsrättshavaren iaktta sundhet, ordning och gott skick även i fråga om sådant utrymme.

Om det förekommer störningar i boendet ska föreningen anmana bostadsrättshavaren att se till att störningarna omedelbart upphör, och om det är fråga om en bostadslägenhet, underrätta socialnämnden i den kommun där lägenheten är belägen om störningarna.

49 § Ohyra

Ohyra får inte föras in i lägenheten. Bostadsrättshavaren är även skyldig att till föreningen utan dröjsmål anmäla förekomst av ohyra eller skadedjur.

50 § 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 tillträde inte lämnas till lägenheten ska föreningen anmana bostadsrättshavaren att bereda föreningen tillträde till lägenheten.

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

51 § Andrahandsupplåtelse

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

Bostadsrättshavare ska skriftligen hos styrelsen ansöka om samtycke till upplåtelsen. I ansökan ska skälet till upplåtelsen anges, vilken tid den ska pågå samt till vem lägenheten ska upplåtas. Tillstånd ska lämnas om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Tillstånd lämnas inte för korttidsuthyrning (t.ex. Airbnb). Styrelsens beslut att neka tillstånd kan överprövas av hyresnämnden.

Om lägenheten upplåts i andra hand utan styrelsens eller hyresnämndens tillstånd ska föreningen inom två månader från det att föreningen fått kännedom om förhållandet anmana bostadsrättshavaren att upphöra med den olovliga andrahandsupplåtelsen.

52 § Inneboende

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

Om bostadsrättshavaren inrymmer utomstående i lägenheten till men för föreningen eller annan medlem ska föreningen anmana bostadsrättshavaren att vidta rättelse.

FÖRVERKANDE

53 § Förverkandegrunder

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts är, om inte annat framgår av lag, förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning,

1. om bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats eller upplåtelseavgift utöver två veckor eller den längre tid som kan vara bestämd i stadgarna från det att föreningen efter förfallodagen anmanat honom eller henne att fullgöra sin betalningsskyldighet,

1 a. om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse mer än en vecka efter förfallodagen när det gäller en bostadslägenhet eller mer än två vardagar efter förfallodagen när det gäller en lokal,

2. om bostadsrättshavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,

3. om bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för förening eller annan medlem eller lägenheten används för annat ändamål än vad den är avsedd för och avvikelsen är av väsentlig betydelse för föreningen eller någon medlem,

4. om bostadsrättshavaren eller den som lägenheten upplåtits till i andra hand genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten eller om bostadsrättshavaren genom att inte utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten bidrar till att ohyran sprids i huset,

5. om lägenheten vanvårdas, det förekommer störningar eller om bostadsrättshavare inte iakttar allt som fordras för att iaktta sundhet, ordning och gott skick vid användning av lägenheten eller om den som bostadsrättshavaren ansvarar för åsidosätter dessa skyldigheter,

6. om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten och han eller hon inte kan visa en giltig ursäkt för detta,

7. om bostadsrättshavaren inte fullgör en 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,

8. om lägenheten helt eller till väsentlig del används för sådan näringsverksamhet eller liknande verksamhet som är brottslig eller där brottsligt förfarande ingår till en inte oväsentlig del eller används för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning, eller

9. om bostadsrättshavaren utan behövligt tillstånd utför en åtgärd som är tillståndspliktig.

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

54 § Möjlighet att vidta rättelse och om underrättelse socialnämnden

I de fall då föreningen ska tillställa bostadsrättshavaren en anmaning ska bostadsrättshavaren ges tillfälle att vidta rättelse så snart som möjligt efter föreningens rättelseanmaning innan uppsägning sker.

Vid olovlig andrahandsupplåtelse och förändringar av lägenhet som kräver tillstånd, kan rättelse även vidtas genom att bostadsrättshavaren söker och erhåller tillstånd från hyresnämnden.
Bostadsrättshavaren får inte, om det är fråga om en bostadslägenhet, sägas upp på grund av störningar i boendet förrän socialnämnden har underrättats. Vid särskilt allvarliga störningar kan uppsägning ske även om bostadsrättshavaren inte uppmanats att vidta rättelse och utan föregående underrättelse till socialnämnden. En kopia av uppsägningen ska dock skickas till socialnämnden. Särskilda regler gäller dock om störningarna inträffat när lägenheten varit upplåten i andra hand.

55 § Hinder för förverkande

I de fall då föreningen ska tillställa bostadsrättshavaren en anmaning får bostadsrättshavaren inte skiljas från lägenheten om rättelse vidtagits före föreningens uppsägning.

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 bostadsrättshavaren orsakat spridning av ohyra i fastigheten eller inte fullgjort en skyldighet av synnerlig vikt för föreningen. Detsamma gäller om föreningen inte inom två månader från den dag då föreningen fick reda på att lägenheten upplåts i andra hand eller att bostadsrättshavare vidtagit en tillståndspliktig åtgärd utan tillstånd.

Bostadsrättshavaren får inte skiljas från lägenheten med anledning av att lägenheten använts för brottslig verksamhet eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning om föreningen inte har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning inom två månader från det att föreningen fick kännedom om 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 brottmålet har vunnit laga kraft eller det rättsliga förfarandet har avslutats på något annat sätt.

Om nyttjanderätten är förverkad på grund av dröjsmål med betalning av årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse när det är fråga om en bostadslägenhet får bostadsrättshavaren inte skiljas från lägenheten om avgiften inom tre veckor från det att bostadsrättshavaren tillställts ett meddelande om rätt till återvinning av bostadsrätten samt socialnämnden i den kommun där lägenheten är belägen fått meddelande om uppsägningen.

Om nyttjanderätten är förverkad på grund av dröjsmål med betalning av årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse när det är fråga om en lokal får bostadsrättshavaren inte skiljas från lägenheten om avgiften inom två veckor från det att bostadsrättshavaren tillställts ett meddelande om rätt till återvinning av bostadsrätten.

56 § Underrättelse vid pantsättning

Har föreningen underrättats om att en bostadsrätt är pantsatt, ska föreningen utan dröjsmål underrätta panthavaren om bostadsrättshavaren har obetalda avgifter till föreningen till ett belopp som överstiger vad som av årsavgiften belöper på en månad och bostadsrättshavaren dröjer med betalningen mer än två veckor från förfallodagen.

57 § Ersättning vid uppsägning

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

58 § Tvångsförsäljning

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

ÖVRIGT

59 § Meddelanden

Om inte annat anges i dessa stadgar eller i lag ska meddelanden till medlemmarna delges genom anslag i föreningens hus eller på hemsida eller genom e-post eller utdelning.

60 § Framtida underhåll och vinstfördelning

Avsättning för att säkerställa yttre underhåll beslutas av föreningsstämma.

Det över- eller underskott som kan uppstå i föreningens verksamhet ska, efter avsättning för yttre underhåll, disponeras i enlighet med föreningsstämmans beslut.

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

61 § Upplösning, likvidation m.m.

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

62 § Tolkning

För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och annan lagstiftning. Föreningen kan ha utfärdat ordningsregler för förtydligande av dessa stadgar.

63 § Stadgeändring

Föreningens stadgar kan ändras om samtliga röstberättigade är ense om det. Beslutet är även giltigt om det fattats av två på varandra följande föreningsstämmor och minst hälften av de röstande på första stämman gått med på beslutet, respektive minst två tredjedelar på den andra stämman. Bostadsrättslagen kan i vissa situationer föreskriva andra majoritetskrav.

Ovanstående stadgar har antagits vid Bostadsrättsföreningen Luntmakargatan 59:s föreningsstämma i Stockholm den XX 20XX [datum för stämma nr 2] med för stadgerevidering erforderlig majoritet.

Ort den XX

……	……
Namn firmatecknare 1	Namn firmatecknare 2