

Stadgar för Bostadsrättsföreningen Konstgjutaren 7

FIRMA, ÄNDAMÅL OCH SÄTE

1 § Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Konstgjutaren 7. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till permanent boende utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Styrelsen har sitt säte i Johanneshov, Stockholm.

MEDLEMSKAP OCH ÖVERLÅTELSE AV BOSTADSRÄTT

2 § När en bostadsrätt överlåtits eller övergått till ny innehavare får denne utöva bostadsrätten och flytta in i lägenheten endast om han har antagits till medlem i föreningen. Förvärvaren skall skriftligen ansöka om medlemskap i föreningen på sätt styrelsen bestämmer. I ansökan skall anges att sökanden har läst och accepterar föreningens stadgar och regler. Styrelsen är skyldig att snarast, normalt dock inom tre veckor från det att ansökan om medlemskap kom in till föreningen, pröva frågan om medlemskap. Som underlag för prövning kan föreningen begära en kreditupplysning avseende sökanden.

3 § Medlemskap i föreningen kan beviljas myndig fysisk person som övertar bostadsrätt i föreningens hus. Den person som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras medlemskap i föreningen om föreningen skäligen bör godta förvärvaren som bostadsrättshavare. Om det kan antas att förvärvaren för egen del inte permanent skall bosätta sig i bostadsrätts-lägenheten har föreningen rätt att vägra medlemskap. Den som har förvärvat en andel i bostadsrätt får vägras medlemskap i föreningen om inte bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar, registrerad partner eller sådana sambor på vilka lagarna om sambors gemensamma hem skall tillämpas. Medlemskap får inte vägras på grund av hudfärg, nationalitet eller etniskt ursprung, religion, övertygelse, sexuell läggning eller funktionsnedsättning. En överlåtelse är ogiltig om den som en bostadsrätt överlåtits eller övergått till inte antas till medlem i föreningen. Datum för medlemskap resp. utträde noteras i lägenhetsförteckningen.

INSATS OCH AVGIFTER M M

4 § Insatser och andelstal beslutas av föreningsstämma. Årsavgift, pantsättningsavgift och överlåtelseavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse enl. paragraf 12, beslutas av styrelsen. Föreningens löpande utgifter, avskrivningar och avsättning till underhållsfond finansieras genom att alla bostadsrättshavare betalar en årsavgift till föreningen. Årsavgiften fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas fastställda andelstal och betalas i förskott som månadsavgift. För att minska utgifterna för fastighetsskötsel och underhåll bidrar föreningens medlemmar med eget arbete vid arbetsdagar som beslutas på årsstämman. Överlåtelseavgiften är 2,5% och pantsättningsavgiften är 1,0 % av det prisbasbelopp som gäller vid tidpunkten för medlemsansökan respektive tidpunkten för underrättelse om pantsättning. Avgiften för andrahandsupplåtelse enl. paragraf 12 är 0,833 % av gällande prisbasbelopp per påbörjad månad (se § 12). Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren. Avgifterna skall betalas på det sätt styrelsen bestämmer. Om inte avgifterna betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker samt påminnelseavgift enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader m m.

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

5 § Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick. Detta gäller även mark, förråd, garage eller annat lägenhetskoment, som ingår i upplåtelsen. Bostadsrättshavaren är skyldig att förse lägenheten med brandvarnare och kontrollera att den eller de alltid fungerar samt att bevaka att hemförsäkring med bostadsrättstillägg är betald.

Bostadsrättshavaren svarar sålunda för underhåll och reparationer av bland annat.

- ledningar för avlopp, värme, gas, el och vatten, till de delar dessa befinner sig inne i lägenheten och inte tjänar fler än en lägenhet.
- Ytterdörr med tillhörande beslag, handtag, ringlocka och lås inklusive nycklar; bostadsrättshavaren svarar dock inte för målning.
- icke bärande innerväggar samt ytskikt på väggar, golv och tak jämte underliggande ytbehandling, som krävs för att anbringa ytbeläggningen på ett fackmannamässigt sätt
- lister, foder och stuckaturer
- innerdörrar, säkerhetsgrindar
- elradiatorer; ifråga om vattenfyllda radiatorer svarar bostadsrättshavaren endast för målning och ev. skador på termostater.
- golvvärme, som bostadsrättshavare försett lägenheten med
- eldstäder och tillhörande rökgångar samt kostnad för sotning och brandskyddskontroll
- varmvattenberedare
- ventiler till ventilationskanaler
- säkringsskåp och därifrån utgående elledningar i lägenheten, brytare, eluttag och fasta armaturer samt brandvarnare
- fönster och dörrglas och till fönster och dörr hörande beslag, handtag och tätningslister samt målning, motsvarande gäller för balkongdörr eller altandörr inkl. tröskel.

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

- till vägg eller golv hörande fuktisolerande skikt
- inredning, belysningsarmaturer
- vitvaror, sanitetsporslin, vattenlås
- golvbrunn inklusive klämring
- rensning av golvbrunn och vattenlås
- tvättmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- kranar och avstängningsventiler
- ventilationsfläkt
- handdukstork

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

- vitvaror, spis, häll, ugn och gasspis
- köksfläkt och ventilationsdon inkl. rengöring
- diskmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- diskbänk, vattenlås samt rensning av vattenlås
- kranar och avstängningsventiler
- stopp i avlopp som enbart gäller bostadsrättshavarens lägenhet

Bostadsrättshavaren svarar inte för reparationer av ledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet och vatten, om föreningen har försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänar fler än en lägenhet. Detsamma gäller för ventilationskanaler.

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

Bostadsrättshavaren är skyldig att till föreningen omgående anmäla fel och brister i sådan lägenhetsutrustning som föreningen svarar för enligt föregående stycke.

Om lägenheten är utrustad med balkong, altan eller uteplats svarar bostadsrättshavaren för renhållning, snöskottning och underhåll av staket samt invändig målning av balkongräcken. Hör till lägenheten förråd, garage eller annat lägenhetskomplement skall bostadsrättshavaren iakttaga ordning, sundhet och gott skick i fråga om sådant utrymme.

OBS! Vid försummat eget underhåll eller underlåtenhet att meddela andra fel eller brister som medför ökad kostnad för föreningen kan kostnaden påföras bostadsrättshavaren.

6 § Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller att det finns risk för omfattande skador på annans egendom har föreningen, efter rättelseanmaning, rätt att avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

7 § Bostadsrättshavaren är ansvarig för alla åtgärder i lägenheten som har vidtagits av tidigare bostadsrättshavare, såsom reparationer, underhåll och installationer mm.

FÖRÄNDRINGAR I LÄGENHETEN

8 § Föreningsstämman kan i samband med gemensam underhållsåtgärd i fastigheten även besluta om renovering eller reparation och byte av inredning och utrustning avseende de delar av lägenheten som bostadsrättshavaren normalt svarar för.

9 § Bostadsrättshavaren får företa förändringar i lägenheten men ska meddela styrelsen om detta. Väsentlig förändring får dock företas endast efter tillstånd av styrelsen och under förutsättning att förändringen inte är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen eller annan medlem. Förändringar skall alltid utföras på ett fackmannamässigt sätt. Åtgärd som kräver bygglov eller bygganmälan, t ex ändring i bärande konstruktion, ändring av befintlig ledning för bland annat avlopp, värme, gas, ventilation eller vatten utgör alltid väsentlig förändring och får ej påbörjas förrän skriftligt godkännande har erhållits.

SUNDHET ORDNING OCH GOTT SKICK

10 § Bostadsrättshavaren är skyldig att när han använder lägenheten och andra delar av fastigheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom fastigheten och rätta sig efter de särskilda regler som föreningen meddelar i överensstämmelse med ortens sed. Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att detta också iakttas av den som hör till hans hushåll eller gästar honom eller av någon annan som han inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans räkning.

Föremål som bostadsrättshavaren vet eller skäligen kan misstänka vara behäftat med ohyra får inte föras in i lägenheten.

11 § 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 enligt 6 §.

När bostadsrätten skall tvångsförsälgas är bostadsrättshavaren skyldig att låta visa lägenheten på lämplig tid.

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

ANDRAHANDSUPPLÅTELSE (utlåning / uthyrning)

12 § Bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande under en begränsad tid om styrelsen först ger sitt samtycke. Föreningen har då rätt att ta ut avgift för andrahandsupplåtelse om max. 10,0 % av gällande prisbasbelopp per år.

Bostadsrättshavare skall hos styrelsen ansöka om samtycke till upplåtelsen. I ansökan skall anges skälet till upplåtelsen och under vilken tidsperiod den skall pågå. Kopia av hyreskontraktet skall sedan lämnas till styrelsen för godkännande innan upplåtelsen.

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

NYTTJANDERÄTTENS FÖRVERKANDE

13 § Bostadsrättshavaren får ej använda lägenheten för något annat ändamål än det avsedda.

14 § Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt kan i enlighet med bostadsrättslagens bestämmelser förverkas bland annat om :

- bostadsrättshavaren dröjer med att betala månadsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse
- lägenheten utan samtycke upplåtes i andra hand
- bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för föreningen eller annan medlem
- lägenheten används för annat ändamål än det avsedda
- 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 fastigheten
- bostadsrättshavaren inte iakttar sundhet, ordning och gott skick inom fastigheten eller inte rättar sig efter de särskilda ordningsregler som föreningen meddelar
- bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten och han inte kan visa giltig anledning för detta
- bostadsrättshavaren inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs, ex.vis underlåter att kontrollera att brandvarnare fungerar, underlåter att betala hemförsäkring med bostadsrättstillägg.
- lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilket utgör eller i vilken till en inte oväsentlig del ingår brottsligt förfarande eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning

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

15 § Bostadsrättslagen innehåller bestämmelser om att föreningen i vissa fall skall anmoda bostadsrättshavaren att vidta rättelse innan föreningen har rätt att säga upp bostadsrätten. Sker rättelse inom angiven tid kan bostadsrättshavaren inte skiljas från lägenheten.

16 § Om föreningen säger upp bostadsrättshavaren till avflyttning har föreningen rätt till ersättning för skada eller kostnad som drabbar föreningen.

17 § Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning skall bostadsrätten tvångsförsäljas. Försäljningen får dock anstå till dess att sådana brister som bostadsrättshavaren svarar för blivit åtgärdade.

STYRELSEN

18 § Styrelsen består av minst tre och högst fem ledamöter och två suppleanter.

Styrelseledamöter och suppleanter väljs av föreningsstämman för tiden fram till slutet av nästa föreningsstämma.

Till styrelseledamot och suppleant kan förutom medlem väljas även make, registrerad partner eller sambo till medlem samt närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen och är bosatt i föreningens hus.

Styrelsen utser inom sig ordförande och andra funktioner.

Föreningens firma tecknas - förutom av styrelsen - av två styrelseledamöter i förening.

19 § Vid styrelsens sammanträden (minst 3 möten per år) skall protokoll föras, som justeras av ordföranden och den ytterligare ledamot som styrelsen utser. Protokollen skall förvaras på ett betryggande sätt och föras i nummerföljd.

20 § 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. För giltigt beslut erfordras enhällighet när för beslutförhet minsta antalet ledamöter är närvarande.

21 § Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt och inte heller riva eller företa väsentliga till- eller ombyggnadsåtgärder av sådan egendom.

22 § Styrelsen skall i enlighet med bostadsrättslagens bestämmelser föra medlems- och lägenhetsförteckning. Styrelsen har rätt att behandla i förteckningarna ingående personuppgifter i enlighet med personuppgiftslagen dataskyddsförordningen och dataskyddslagen. Bostadsrättshavaren har rätt att på begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen avseende sin bostadsrättslägenhet.

RÄKENSKAPER OCH REVISION

23 § Föreningens räkenskapsår omfattar kalenderår. Senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma skall styrelsen till revisorerna avlämna handlingar i enlighet med årsredovisningslagens allmänna bestämmelser om årsredovisningens delar.

24 § Föreningsstämma skall välja en revisor och en suppleant.

Revisor och revisorssuppleant väljs för tiden från ordinarie föreningsstämma fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma. Revisor behöver ej vara medlem i föreningen.

25 § Revisor skall avge revisionsberättelse senast tre veckor före föreningsstämma.

26 § Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelse och styrelsens förklaring över av revisor gjorda anmärkningar skall hållas tillgängligt för medlemmarna minst två veckor före föreningsstämma.

FÖRENINGSTÄMMA

27 § Ordinarie föreningsstämma skall hållas årligen tidigast den 1 mars och senast 30 juni.

28 § Medlem som önskar anmäla ärenden till stämma skall anmäla detta senast den 1 mars eller inom den senare tidpunkt styrelsen bestämmer, dock senast 4 veckor före årsstämman.

29 § Extra föreningsstämma skall hållas när styrelsen eller revisor finner skäl till detta eller när minst 1/10 av samtliga röstberättigande skriftligen begär det hos styrelsen med angivande av ärende som önskas behandlat på stämman.

30 § På ordinarie föreningsstämma skall förekomma:

1. Öppnande
2. Godkännande av dagordning
3. Val av stämмоordförande
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
5. Val av två justeringsmän tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisionsberättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Beslut om summa arvode åt styrelse, funktionärer och revisor för kommande verksamhetsperiod
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisor och revisorssuppleant
16. Val av valberedning
17. Av styrelsen hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
18. Avslutande

31 § Kallelse till föreningsstämma skall innehålla uppgift om vilka ärenden som skall behandlas på stämman. Kallelse skall utfärdas personligt till samtliga medlemmar genom utdelning eller genom postbefordran tidigast sex veckor och senast fyra veckor före ordinarie föreningsstämma och två veckor före extra föreningsstämma, vid stadgeändring dock fyra veckor före.

32 § Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar bostadsrätt gemensamt har de dock tillsammans endast en röst. Rösträtt har endast den medlem som fullgjort sina åtagande mot föreningen enligt dessa stadgar eller enligt lag.

33 § Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Endast annan medlem, make, registrerad partner, sambo eller närstående såsom förälder, syskon eller barn får vara ombud. Ombudet får inte företräda mer än en medlem.

Ombudet skall förete en skriftlig, dagtecknad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet. Fullmakten skall uppvisas i original.

Medlem får på föreningsstämma medföra högst ett biträde. Endast medlemmens make, registrerad partner, sambo, annan närstående eller annan medlem får vara biträde.

34 § Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller vid lika röstetal den mening som ordföranden biträder. 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.

För vissa beslut erfordras särskild majoritet enligt bestämmelser i bostadsrättslagen.

35 § Vid ordinarie föreningsstämma utses valberedning för tiden intill dess nästa ordinarie föreningsstämma hållits.

36 § Protokoll från föreningsstämma skall hållas tillgängligt för medlemmarna senast tre veckor efter stämman.

MEDDELANDEN TILL MEDLEMMARNA

37 § Meddelanden delges genom anslag i föreningens fastighet eller genom utdelning.

UNDERHÅLLSFOND

38 § Inom föreningen skall bildas fond för underhåll och förbättringar av fastigheten. Till fonden skall årligen avsättas ett belopp så att fonden på sikt kommer att motsvara de enligt underhållsplanen beräknade utgifterna för de kommande 20 åren, dock minst ett gällande prisbasbelopp (45 500 kr år 2018) per år.

VINST

39 § Om föreningsstämman beslutar att uppkommen vinst skall delas ut skall vinsten fördelas mellan medlemmarna i förhållande till lägenheternas andelstal.

UPPLÖSNING, LIKVIDATION M M

40 §

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

ÖVRIGT

41 §

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

Ovanstående stadgar har antagits vid Ordinarie Föreningsstämma i Johanneshov 2018-04-11

Samt vid Extra Föreningsstämma i Johanneshov 2018-04-22.

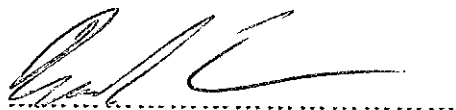
Att dessa föreningens stadgar är till alla delar beslutade av medlemmarna intygas härmed.

Brf. Konstgjutaren 7, Johanneshov

2018.05.16



Lars-Erik Eckerblom



David Embretsén

Ovanstående stadgar är registrerade hos Bolagsverket 2018 Nr.