

STADGAR

för

Bostadsrättsföreningen Hästhoven
organisationsnummer 716421-1182

april 2018

PG PK

Innehåll

OM FÖRENINGEN	4
§ 1 Namn och säte	4
§ 2 Bostadsrättsföreningens ändamål	4
MEDLEMSKAP	4
§ 3 Medlemskap och överlåtelse	4
§ 4 Prövning av medlemskap	4
§ 5 Rätt till medlemskap	4
§ 6 Familjerättsliga förvärv	4
§ 7 Utövande av bostadsrätt	5
AVGIFTER	5
§ 8 Årsavgifter till föreningen	5
§ 9 Övriga avgifter	5
FÖRENINGSSTÄMMA	5
§ 10 Föreningsstämma	5
§ 11 Motioner	6
§ 12 Extra föreningsstämma	6
§ 13 Kallelse till föreningsstämma och andra meddelanden	6
§ 14 Dagordning	6
§ 15 Rösträtt	7
§ 16 Ombud och biträde	7
§ 17 Röstning	7
§ 18 Jäv	7
§ 19 Valberedning	7
§ 20 Stämmans protokoll	8
STYRELSE OCH REVISION	8
§ 21 Styrelsens sammansättning	8
§ 22 Konstituering	8
§ 23 Styrelsens protokoll och sammanträden	8
§ 24 Beslutsföret och röstning	8
§ 25 Bostadsrättsföreningens fastighet och tomträtt	9
§ 26 Firmateckning	9
§ 27 Styrelsens ansvar och uppdrag	9
§ 28 Utdrag ur lägenhetsförteckning	9
§ 29 Räkenskapsår	9

PK PK

§ 30 Revisorernas sammansättning	10
§ 31 Revisionsberättelse	10
UNDERHÅLLSPLAN, AVSÄTTNINGAR	10
§ 32 Underhållsplan	10
§ 33 Underhållsfond	10
§ 34 Över- och underskott	10
RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER.....	10
§ 35 Bostadsrättshavarens ansvar.....	10
§ 36 Föreningens ansvar.....	11
§ 37 Brand- och vattenledningsskador, ohyra	12
§ 38 Balkong, uteplats.....	12
§ 39 Felanmälan	12
§ 40 Föreningens övertagande av underhåll	12
§ 41 Vanvård.....	12
§ 42 Tillbyggnad	12
§ 43 Ingrepp i lägenheten	13
ANVÄNDNING AV BOSTADSRÄTTEN	13
§ 44 Användning av bostadsrätten	13
§ 45 Ordning och gott skick.....	13
§ 46 Tillträde till lägenheten	13
§ 47 Inneboende.....	14
§ 48 Andrahandsupplåtelse	14
FÖRVERKANDE	14
§ 49 Förverkandegrunder	14
§ 50 Hinder för förverkande	15
§ 51 Ersättning vid uppsägning.....	15
§ 52 Tvångsförsäljning	15
ÖVRIGT	15
§ 53 Upplösning, likvidation mm.	15
§ 54 Tolkning	15
§ 55 Stadgeändring.....	15

OM FÖRENINGEN

§ 1 Namn och säte

Föreningens namn är Bostadsrättsföreningen Hästhoven (716421-1182).

Styrelsen har sitt säte i Jakobsberg, Järfälla kommun.

§ 2 Bostadsrättsföreningens ändamål

Föreningens ändamål är att i föreningens hus för seniorboende till medlemmarna upplåta bostadslägenheter, garage- och parkeringsplatser. I brf Hästhovens seniorboende ska de boende ha fyllt 55 år.

Föreningen ska också genom sin valda styrelse tillvarata medlemmarnas ekonomiska intressen inom bostadsrättsföreningen.

Föreningens upplåtelseform kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

MEDLEMSKAP

§ 3 Medlemskap och överlåtelse

Inträde i föreningen kan endast beviljas fysisk person som vid tiden för ansökan uppnått 55 års ålder och som kommer att erhålla bostadsrätt genom att köpa eller överta bostadsrätt i föreningens hus.

§ 4 Prövning av medlemskap

Fråga om att anta en medlem avgörs av styrelsen.

Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från att skriftlig ansökan om medlemskap kom till föreningen, avgöra frågan om medlemskap. Som underlag för medlemsprövning kan föreningen komma att begära kreditupplysning avseende sökanden.

§ 5 Rätt till medlemskap

Den som en bostadsrätt övergått till får inte vägras inträde i föreningen, om de villkor för medlemskap som föreskrivs i § 3 är uppfyllda och föreningen skäligen bör godta vederbörande som bostadsrättshavare. Om det kan antas att förvärvaren inte avser att bosätta sig permanent i bostadslägenheten har föreningen rätt att vägra medlemskap.

Medlemskap får inte vägras på diskriminerande grund såsom t ex ras, hudfärg, nationalitet, etniskt ursprung, religion, övertygelse eller sexuell läggning.

§ 6 Familjerättsliga förvärv

Om bostadsrätt har övergått till bostadsrättshavarens make eller till annan närstående person som varaktigt sammanbodde med bostadsrättshavaren får denne ej vägras medlemskap i föreningen.

FG PK

Om en bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente eller liknande förvärv och förvärvaren inte antagits till medlem, får föreningen uppmana förvärvaren att inom sex månader från uppmaningen visa att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap.

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

§ 7 Utövande av bostadsrätt

Har bostadsrätt övergått till ny innehavare, får innehavaren utöva bostadsrätten endast om innehavaren är eller antas till medlem i föreningen.

Den till vilken bostadsrätt övergått får inte förvägras inträde i föreningen om innehavaren fyller de krav för medlemskap, som uppställs i § 3 eller § 6.

AVGIFTER

§ 8 Årsavgifter till föreningen

Årsavgift för lägenhet, garageplats, parkeringsplats och andra utrymmen fastställs av styrelsen. Garage- eller parkeringsplats är obligatorisk.

Årsavgiften består av lägenhetens andel av föreningens kostnader för löpande verksamhet, samt amorteringar, avskrivningar och avsättning till fonder.

Årsavgiften betalas månadsvis i förskott senast sista vardagen före varje kalendermånads början, såvida inte styrelsen beslutar annat. Om inte årsavgiften betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker, samt påminnelseavgift och inkassoavgift enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader mm.

Ändring av grundavgift (ursprunglig insats 1992) genom kapitaltillskott ska beslutas av föreningsstämman.

§ 9 Övriga avgifter

Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan tas ut efter beslut av styrelsen.

Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5 % av prisbasbeloppet vid tidpunkten för ansökan om medlemskap. Pantsättningsavgiften får uppgå till högst 1 % av prisbasbeloppet vid tidpunkten för underrättelse om pantsättning.

Föreningen har vid andrahandsuthyrning rätt att för varje kalenderår ta ut en avgift motsvarande tio procent av ett prisbasbelopp.

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

FÖRENINGSTÄMMA

§ 10 Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma ska hållas årligen före maj månads utgång.

96 PK

§ 11 Motioner

Medlem som önskar få ett ärende behandlat vid föreningsstämma ska anmäla detta skriftligen till styrelsen senast vid tidpunkt som styrelsen meddelar genom anslag i porten eller på föreningens hemsida. Tidpunkten väljs så att styrelsen hinner behandla motionen innan kallelsen till föreningsstämman distribueras.

§ 12 Extra föreningsstämma

Extra föreningsstämma ska hållas när styrelsen finner skäl till det. Sådan föreningsstämma ska även hållas när det skriftligen begärs av revisor eller minst en tiondel av samtliga röstberättigade. Begäran ska ange vilket ärende som ska behandlas.

§ 13 Kallelse till föreningsstämma och andra meddelanden

Kallelse till föreningsstämma ska innehålla uppgift om vilka ärenden som ska behandlas på stämman. Eventuella motioner ska bifogas kallelsen. Beslut får inte fattas i andra ärenden än de som angivits i kallelsen.

Kallelse till föreningsstämma kan utfärdas tidigast sex veckor före stämman. Till ordinarie föreningsstämma ska kallelsen utdelas senast fyra veckor före stämman. För kallelse till extra föreningsstämma gäller att den ska utdelas senast två veckor före stämman, såvida det inte gäller stadgeändringar eller likvidation, då kallelsen ska utdelas senast fyra veckor för stämman.

Kallelsen ska utfärdas till samtliga medlemmar genom utdelning. Kallelse kan också ske elektroniskt om medlem gett sitt godkännande. Om medlem skriftligen uppgivit annan adress till styrelsen ska kallelsen istället skickas till medlemmen per post eller e-post. Kallelsen ska dessutom anslås på lämplig plats inom föreningens hus eller publiceras på föreningens hemsida.

Andra meddelanden till föreningsmedlemmar skall anslås på lämplig plats inom föreningens fastigheter, delas ut, eller skickas ut med brev eller e-post.

§ 14 Dagordning

På ordinarie föreningsstämma ska följande ärende förekomma:

1. Föreningsstämmans öppnande
2. Val av stämмоорdförande
3. Anmälan av stämмоорdförandens val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Godkännande av dagordning
6. Val av två protokolljusterare tillika rösträknare
7. Fråga om kallelse skett i behörig ordning
8. Genomgång av styrelsens årsredovisning
9. Genomgång av revisorernas berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om disposition av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
12. Beslut om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Beslut om arvoden till styrelseledamöter, revisorer och andra förtroendevalda för kommande mandatperiod
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter samt portombud

PG PK

15. Val av internrevisor och revisorssuppleant
16. Val av externrevisor
17. Val av valberedning
18. Inkomna motioner
19. Föreningsstämmans avslutande

Vid extra föreningsstämma ska förutom ärenden enligt 1-7 samt 19 ovan förekomma endast de ärenden för vilka stämman utlysts.

§ 15 Rösträtt

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Rösten ska primärt utövas av medlemmen personligen. 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 ekonomiska förpliktelser mot föreningen enligt dess stadgar eller enligt lag.

§ 16 Ombud och biträde

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Ombudet ska visa upp en skriftlig daterad fullmakt. Fullmakten ska uppvisas i original och gäller högst ett år från utfärdandet. Ombud får inte företräda mer än en (1) medlem. På föreningsstämma får medlem medföra högst ett biträde. Biträdets uppgift är att vara medlemmen behjälplig.

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

Stämмоordförande eller föreningsstämma kan besluta att sluten omröstning ska genomföras. Vid personval ska dock sluten omröstning alltid ske.

För vissa beslut krävs särskild majoritet enligt bestämmelser i bostadsrättslagen.

§ 18 Jäv

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

- a) Talan mot sig själv.
- b) Befrielse från skadeståndsansvar eller annan förpliktelse gentemot föreningen
- c) Talan eller befrielse som avses i a) eller b) beträffande annan person, som medlemmen i fråga har en väsentlig anknytning till och som kan strida mot föreningens intresse.

§ 19 Valberedning

Vid ordinarie föreningsstämma utses valberedning för tiden fram till och med nästa ordinarie föreningsstämma. Valberedningen ska bestå av tre medlemmar varav en ledamot utses till sammankallande.

Valberedningen ska föreslå kandidater till de förtroendeuppdrag till vilka val ska förrättas på föreningsstämma, samt föreslå de förtroendevaldas arvoden.

PK PK

Valberedningens förslag ska distribueras till medlemmarna tillsammans med kallelsen till ordinarie föreningsstämma.

§ 20 Stämmans protokoll

Vid föreningsstämma ska protokoll föras av den som stämmans ordförande utsett. Protokollet ska innehålla följande:

- a) Röstlängden ska tas in i eller biläggas protokollet
- b) Stämmans beslut ska föras in i protokollet
- c) Om omröstning skett ska resultatet av denna anges i protokollet

Protokollet ska undertecknas av stämмоordföranden och av valda justerare. Senast tre veckor efter föreningsstämman ska det justerade protokollet hållas tillgängligt hos föreningen för medlemmarna. Protokollet ska förvaras på betryggande sätt.

STYRELSE OCH REVISION

§ 21 Styrelsens sammansättning

Styrelsen består av minst tre och högst fem ledamöter samt minst tre och högst fyra suppleanter. Mandattid för ordinarie ledamöter är normalt två år och för suppleanter ett år. Ledamöter eller suppleanter behöver inte vara medlemmar i föreningen.

Ledamot och suppleant kan omväljas. Om helt ny styrelse väljs på stämma ska mandattiden för hälften, eller vid udda tal närmast högre antal, vara ett år.

§ 22 Konstituering

Styrelsen utser inom sig ordförande, vice ordförande, sekreterare och personer för vissa övriga ansvarsområden.

§ 23 Styrelsens protokoll och sammanträden

Vid styrelsens sammanträden ska tydliga protokoll föras över fattade beslut. Protokoll justeras av ordföranden vid sammanträdet och den ledamot styrelsen utser.

Protokollen ska föras i nummerföljd och förvaras på ett betryggande sätt. Styrelsens protokoll är tillgängliga endast för ledamöter, suppleanter och revisorer.

Styrelsens sammanträden är inte offentliga. Styrelsen kan dock besluta, att för särskilt ändamål, låta en eller flera personer, helt eller delvis, närvara vid sammanträde.

Styrelseledamot har rätt att få avvikande mening antecknad till protokollet.

Skrivelser till föreningen ska redovisas i styrelsens protokoll.

§ 24 Beslutsförhet och röstning

Styrelsen är beslutför när fler än hälften av hela antalet styrelseledamöter är närvarande. Som styrelsens beslut gäller den mening de flesta röstande förenar sig om. Vid lika röstetal gäller den mening som styrelsens ordförande biträder. När minsta antal ledamöter är närvarande krävs enhällighet för giltigt beslut.

PK PK

§ 25 Bostadsrättsföreningens fastighet och tomträtt

Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans godkännande sälja bostadsrättsföreningens fastighet, del av fastighet eller tomträtt.

Styrelsen eller firmatecknare får inte heller riva eller besluta om väsentliga förändringar av bostadsrättsföreningens hus eller mark såsom väsentliga till-, ny- och ombyggnader av sådan egendom.

Om ett beslut som fattats på föreningsstämma innebär att en lägenhet som upplåtits med bostadsrätt kommer att förändras eller i sin helhet behöva tas i anspråk av bostadsrättsföreningen med anledning av en om- eller tillbyggnad ska bostadsrättshavaren ha gått med på beslutet. Om bostadsrättshavaren inte ger sitt samtycke till förändringen, blir beslutet ändå giltigt om minst två tredjedelar av de röstande har gått med på det och beslutet dessutom har godkänts av hyresnämnden.

Styrelsen eller firmatecknare får ansöka om inteckning eller annan inskrivning i bostadsrättsföreningens fastighet eller tomträtt.

§ 26 Firmateckning

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

§ 27 Styrelsens ansvar och uppdrag

Bland annat ingår i styrelsens uppdrag att:

- a) Svara för föreningens organisation och förvaltning av dess angelägenheter.
- b) 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).
- c) Senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma till revisorerna avlämna årsredovisningen.
- d) Senast två veckor före ordinarie föreningsstämma dela ut årsredovisningen och revisionsberättelsen.
- e) Föra medlems- och lägenhetsförteckning med notering om datum för inträde och utträde; föreningen har rätt att behandla i förteckningarna ingående personuppgifter på sätt som avses i personuppgiftslagen, PUL.
- f) Registrera samtliga skrivelser till föreningen från medlemmar och andra. Skrivelser till föreningen ska redovisas i styrelsens protokoll.
- g) Vid större reparationer eller underhållsarbeten begära offerter från flera leverantörer. Utvärderingen av offerterna ska redovisas för hela styrelsen som sedan tar beslut om upphandling.

§ 28 Utdrag ur lägenhetsförteckning

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

§ 29 Räkenskapsår

Föreningens räkenskapsår omfattar kalenderår.

PK PK

§ 30 Revisorernas sammansättning

Föreningsstämman utser en förtroendevald revisor samt suppleant för denna. Båda dessa ska vara boende/medlemmar i föreningen. Dessutom utser stämman auktoriserad revisor.

Revisorer och revisorssuppleanter väljs för tiden från ordinarie föreningsstämma fram till och med nästa ordinarie föreningsstämma.

§ 31 Revisionsberättelse

Revisorerna ska avge revisionsberättelse till styrelsen senast fyra veckor före föreningsstämman.

Styrelsen ska lämna skriftlig förklaring till ordinarie föreningsstämma över gjorda anmärkningar i revisionsberättelsen.

Årsredovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över gjorda anmärkningar i revisionsberättelsen ska delas ut till medlemmarna senast två veckor före den föreningsstämma på vilken de ska behandlas.

UNDERHÅLLSPLAN, AVSÄTTNINGAR

§ 32 Underhållsplan

Styrelsen ska upprätta underhållsplan för genomförande av underhållet av föreningens hus och årligen budgetera samt genom beslut om årsavgiftens storlek säkerställa erforderliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus.

Styrelsen ska varje år tillse att föreningens egendom besiktigas i lämplig omfattning och i enlighet med föreningens underhållsplan samt årligen uppdatera den.

§ 33 Underhållsfond

Föreningen ska ha fond för yttre underhåll. Styrelsen ska i enlighet med upprättad underhållsplan reservera respektive ta i anspråk medel för yttre underhåll.

§ 34 Över- och underskott

Det över- eller underskott som kan uppstå på bostadsrättsföreningens verksamhet ska, efter underhållsfondering, balanseras i ny räkning (balansräkning).

RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

§ 35 Bostadsrättshavarens ansvar

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla det inre av lägenheten i gott skick. Detta gäller även mark, förråd, garage och andra lägenhetskomplement som kan ingå i upplåtelsen.

Bostadsrättshavaren svarar sålunda för underhåll och reparationer av:

- a) Ytskikt på rummens väggar, golv, och tak jämte den underliggande behandling som krävs för att anbringa ytskiktet på ett fackmässigt sätt. Bostadsrättshavaren ansvarar också för fuktisolerande skikt i badrum och våtrum.

PK PK

- b) Icke bärande innerväggar.
- c) Inredning i lägenheten och övriga utrymmen tillhörande lägenheten, t ex: sanitetsporslin, köksinredning, vitvaror såsom kyl/frys och spis.
- d) El- och vattenledningar, avstängningsventiler och i förekommande fall anslutningskopplingar på vattenledning till denna inredning, dock ej avstängningsventiler för inkommande vattenledning.
- e) Armaturer för vatten (blandare, duschmunstycke, mm) inklusive packning, avstängningsventiler och anslutningskopplingar på vattenledning. Vid byte av termostatblandare till dusch eller badkar ska den nya blandaren vara försedd med typgodkänd backventil. Armaturer ska vara godkända av styrelsen.
- f) Lägenhetens ytter- och innerdörrar med tillhörande lister, foder, karm, tätningslister, lås inkl. nycklar mm. Föreningen svarar dock för målning av ytterdörrens yttersida. Vid byte av lägenhetens ytterdörr ska den nya dörren motsvara de normer som vid utbytet gäller brandklassning och ljuddämpning.
- g) Glas i fönster och fönsterdörrar samt spröjs på dessa, samt hit hörande beslag, handtag, gångjärn, tätningslister mm, samt målning. Föreningen svarar för utifrån synliga delar av fönster och fönsterdörrar, dock ej glas.
- h) Målning av radiatorer och värmeledningar.
- i) Ledningar för avlopp, elektricitet, vatten, telefon, kabel-TV och data m.m. till de delar de är synliga och endast betjänar den aktuella lägenheten. Detta gäller även osynliga ledningar som inte föreningen tillhandahållit.
- j) Klämring eller motsvarande runt golvbrunnen, rensning av golvbrunn och vattenlås.
- k) Spiskåpa med tillhörande filter och anslutning till husets ventilation. Kolfilterfläkt och andra kompletteringar till husets ventilation som bostadsrättshavaren installerat. Sådana kompletteringar måste godkännas av styrelsen före installationen. Köksfläkt får inte anslutas till husets ventilation. Föreningen ansvarar för byggnadens ursprungliga ventilationskanaler.
- l) Gruppcentral/säkringsskåp och därifrån utgående synliga elledningar i lägenheten, brytare, eluttag och fasta armaturer.
- m) Brandvarnare.
- n) Elektrisk golvvärme, som bostadsrättsinnehavaren försett lägenheten med.
- o) Egna eller tidigare innehavares reparationer, underhåll och installationer.

Bostadsrättshavaren får inte vidta åtgärder eller utföra arbete på föreningens fastighet utan styrelsens tillstånd.

§ 36 Föreningens ansvar

Föreningen ansvarar för underhåll och reparation av följande:

PC PK

- a) Avstängningsventiler för inkommande vattenledning.
- b) Målning av ytterdörrens yttersida.
- c) Utifrån synliga delar av fönster och fönsterdörrar.
- d) Ventilationskanaler som föreningen försett lägenheten med.
- e) Underhållet av vattenburen handdukstork som är del i lägenhetens värmeförsörjning.

§ 37 Brand- och vattenledningsskador, ohyra

För reparation på grund av brandskada eller vattenledningsskada (skada på grund av utströmmande tappvatten) svarar bostadsrättshavaren endast i begränsad omfattning i enlighet med bostadsrättslagen. Detta gäller även i tillämpliga delar om det finns ohyra i lägenheten.

§ 38 Balkong, uteplats

Om lägenheten är utrustad med balkong eller uteplats som är upplåten med bostadsrätt, svarar bostadsrättshavaren för målning av insida av balkongfront och målning av träpanel på balkongen och uteplats. Målning utförs enligt föreningens instruktioner. Vad avser uteplats är bostadsrättshavaren skyldig att följa föreningens anvisningar gällande skötseln.

§ 39 Felanmälan

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

§ 40 Föreningens övertagande av underhåll

Föreningen får utföra reparation samt byta inredning och utrustning som bostadsrättshavaren normalt svarar för. Ett sådant beslut ska fattas av föreningsstämma och får endast avse åtgärd som företas i samband med omfattande underhåll eller ombyggnad av föreningens hus och som berör bostadsrättshavarens lägenhet.

Föreningens åtgärder enligt denna paragraf ska motsvara befintlig standard.

§ 41 Vanvård

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 uppmaning om åtgärder, rätt att avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

§ 42 Tillbyggnad

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

Parabolantennor får endast monteras på balkong- eller uteplatsgolv efter styrelsens godkännande. Ingen del får sticka utanför balkong eller uteplats.

Före inglasning av balkongen måste medlemmen dessutom söka och bekosta bygglov hos kommunen.

PK PK

Vid eventuell demontering ska medlemmen se till att skador åtgärdas.

§ 43 Ingrepp i lägenheten

Följande åtgärder får inte utföras utan styrelsens tillstånd:

- a) Ingrepp i bärande konstruktion.
- b) Ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme eller vatten.
- c) Annan väsentlig förändring av lägenheten.

Vid renovering av badrum eller dusch ska golvvärmen tillverkade före 1996 bytas ut. Det gäller även vid byte av plastmatta. Bostadsrättshavaren står för kostnaden av ny golvvärme. Arbetet med renoveringen ska utföras av certifierat företag och följa branschreglerna Säker Vatteninstallation.

Styrelsen får endast vägra tillstånd om åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen eller annan medlem. Bostadsrättshavaren svarar för att erforderliga myndighetstillstånd erhålls. Förändringar ska alltid utföras fackmannamässigt och i förekommande fall av auktoriserad personal.

ANVÄNDNING AV BOSTADSRÄTTEN

§ 44 Användning av bostadsrätten

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

§ 45 Ordning och gott skick

Vid användning av lägenheten ska bostadsrättshavaren 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 huset. Det är inte tillåtet att grilla på balkong/uteplats eller mata fåglar inom föreningens område.

Bostadsrättsföreningen kan anta ordningsregler, som ska vara i överensstämmelse med ortens sed. Bostadsrättshavaren ska följa bostadsrättsföreningens ordningsregler.

Om det förekommer störningar i boendet ska bostadsrättsföreningen ge bostadsrättshavaren tillsägelse att se till att störningarna omedelbart upphör.

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

§ 46 Tillträde till lägenheten

Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som bostadsrättsföreningen svarar för eller för att avhjälpa brist när bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick. Bostadsrättsföreningen har rätt att komma in i lägenheten och utföra nödvändiga åtgärder för att utrota ohyra i huset eller på marken.

PK PK

När bostadsrättshavaren har av sagt sig bostadsrätten eller när bostadsrätten ska tvångsförsäljas är bostadsrättshavaren skyldig att låta lägenheten visas på lämplig tid. Bostadsrättsföreningen ska se till att bostadsrättshavaren inte drabbas av större olägenhet än nödvändigt.

Om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde när bostadsrättsföreningen har rätt till det kan bostadsrättsföreningen ansöka om särskild handräckning vid kronofogdemyndigheten.

§ 47 Inneboende

Bostadsrättshavare får inte inrymma utomstående personer i lägenheten, om det kan medföra men för föreningen eller annan medlem. Åldersgränsen i § 3 ska respekteras, men styrelsen kan i vissa fall ge dispens mot speciella villkor. Högst ett av rummen i lägenheten får hyras ut till inneboende.

§ 48 Andrahandsupplåtelse

En bostadsrättshavare får hyra ut sin lägenhet i andra hand, med hänsyn tagande till ålderskravet i § 3, endast om styrelsen ger sitt skriftliga samtycke.

Styrelsens samtycke ska begränsas till viss tid och ska lämnas om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen och bostadsrättsföreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke.

Om inte samtycke till andrahandsupplåtelse lämnas av styrelsen får bostadsrättshavaren ändå upplåta sin lägenhet i andra hand om hyresnämnden lämnar sitt tillstånd.

Uthyrning i andra hand av garageplats är inte tillåtet. Parkeringsplats utomhus kan hyras ut i andra hand för personbil och medlemmen tar ansvar för att lämpligt avtal skrivs.

Bostadsrättshavare som hyr ut i andra hand är ansvarig med regressrätt för skada som andrahandshyraren orsakat föreningen.

FÖRVERKANDE

§ 49 Förverkandegrunder

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt kan förverkas och föreningen således bli berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning i bland annat följande fall:

- a) Bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift.
- b) Lägenheten utan samtycke upplåts i andra hand.
- c) Bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för förening eller annan medlem.
- d) Lägenheten används för annat ändamål än vad den är avsedd för och avvikelserna är av väsentlig betydelse för föreningen eller någon medlem.
- e) 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 underrätta styrelsen inom rimlig tid om att det finns ohyra i lägenheten, bidrar till att ohyran sprids i huset.
- f) Bostadsrättshavaren inte iakttar sundhet, ordning och gott skick eller rättar sig efter de särskilda ordningsregler som föreningen meddelar.

PK PK

- g) Bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten och inte kan visa giltig ursäkt för detta.
- h) Bostadsrättshavaren inte fullgör annan skyldighet som måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen.
- i) Lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken till en inte oväsentlig del ingår i brottsligt förfarande eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

§ 50 Hinder för förverkande

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

§ 51 Ersättning vid uppsägning

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

§ 52 Tvångsförsäljning

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

ÖVRIGT

§ 53 Upplösning, likvidation mm.

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

§ 54 Tolkning

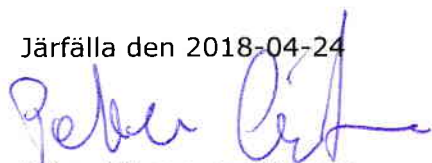
För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och annan lagstiftning. Föreningen kan ha utfärdat ordningsregler för förtydligande av dessa stadgar.

§ 55 Stadgeändring

Föreningens stadgar kan ändras om samtliga röstberättigade i föreningen 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, och minst två tredjedelar på den andra stämman. Bostadsrättslagen kan i vissa situationer föreskriva högre majoritetskrav.

Ovanstående stadgar har antagits vid två på varandra följande stämmor den 2018-03-20 och den 2018-04-24.

Järfälla den 2018-04-24


Peter Gibson, ordförande


Per Kronlid, vice ordförande