

STADGAR
För
Bostadsföreningen Muttern 14 u.p.a.
Utan personlig ansvarighet

Denna förening bildades den 27 februari 1929 under namnet Bostadsföreningen Muttern 14 u.p.a.

Namn och ändamål
§1

Föreningens firma är Bostadsföreningen Muttern 14 u.p.a.

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet med adress Högalidsgatan 36 A-D, Högalids församling i Stockholm, upplåta bostäder åt sina medlemmar

Medlemskap
§2

Till medlem av föreningen kan efter ansökan och prövning antas myndig, fysisk person, som av annan medlem eller direkt av föreningen förvärvat andel i föreningen med därtill hörande besittningsrätt till lägenhet i föreningens fastighet.

Andel i föreningen med tillhörande besittningsrätt kallas herefter andelsrätt.

Ansökan, som skall vara skriftlig skall prövas av styrelsen och innehålla utfästelse att sökande skall bosätta sig i fastigheten. Bosättningskravet är ett villkor för medlemskap om inte styrelsen medger annat.

Förvärvaren ska ansöka om medlemskap i föreningen på sätt styrelsen bestämmer. Till medlemsansökan ska fogas kopia på överlåtelsehandling som ska vara underskriven av köpare och säljare och innehålla uppgift om den andelsrätt som överlåtelsen avser samt pris samt utfästelse om att sökanden förbinder sig att fullgöra de skyldigheter som stadgarna föreskriver.

Föreningen förbehåller sig rätten att pröva varje ansökan om medlemskap i de fall denna rätt icke inskränkts genom vad som stadgas i § 17 nedan.

Den som andelsrätt har övergått till får inte vägras medlemskap i föreningen om föreningen skäligen bör godta förvärvaren som medlem. Överlåtelsen är ogiltig om medlemskap inte beviljas.

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

Den som förvärvat en andelsrätt vid en försäljning som sker genom exekutiv försäljning eller offentlig auktion, har rätt till medlemskap under förutsättning att förvärvaren uppfyller ovan nämnda villkor, samt att föreningen skäligen bör godta förvärvaren som medlem.

Om föreningen inte antar den person som ropat in andelen vid exekutiv försäljning eller offentlig auktion till medlem ska föreningen ha rätt att lösa in andelen till samma pris som köparen erlagt.

Den som efter överlåtelse, byte, gåva, bodelning eller annan disposition inte längre har någon andelsrätt i föreningen får inte vara medlem.

Besittningsrätt

§3

Medlem erhåller ständig besittningsrätt till andelen hörande lägenhet i föreningens fastighet och bibehåller denna rätt så länge medlemmen fullgör sina skyldigheter mot föreningen.

Andelsrätter, andelstal, medlems-och lägenhetsförteckning m.m.

§4

Föreningen skall genom styrelsens försorg föra förteckning över föreningens medlemmar (medlemsförteckning), föreningens andelsrätter och andelstal samt förteckning över lägenheter (lägenhetsförteckning).

Föreningen har rätt att behandla i förteckningarna ingående personuppgifter på sätt som avses i personuppgiftslagen eller lagstiftning som ersätter personuppgiftslagen

Medlemsförteckningen skall innehålla uppgift om:

1. varje medlems namn och postadress,
2. datum för medlemmens inträde i föreningen, om detta datum är senare än den 30 juni 2016,
3. den andelsrätt som medlemmen innehar.

Medlemsförteckningen ska hållas tillgänglig av föreningen för var och en som vill ta del av den. Om förteckningen förs med automatiserad behandling, ska föreningen ge var och en som begär det tillfälle att ta del av en aktuell utskrift eller annan aktuell framställning av förteckningen.

Lägenhetsförteckningen skall innehålla uppgift om:

1. varje lägenhets beteckning, belägenhet, rumsantal och övriga utrymmen,
2. andelsrättsägarens namn,
3. insatsen i föreningen för respektive lägenhet.

Medlem har rätt att på begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen avseende sin lägenhet.

Underrättas föreningen om att andelsrätten pantsatts eller om annan dispositionsinskränkning eller ändras någon uppgift i förteckning, skall detta genast antecknas i förteckningen på lämpligt sätt. Dagen för anteckning skall anges.

Avgifter till föreningen

§5

Föreningens löpande verksamhet och avsättning till stadgeenliga fonder ska finansieras genom att andelsägarna betalar årsavgift till föreningen.

Medlem som har besittningsrätt i föreningen är skyldig att genom betalning av årsavgift i förhållande till andelsrättens andelsvärde delta i alla för föreningen gemensamma utgifter, såsom ränta och amortering av föreningens skulder samt årliga omkostnader för fastigheten. Årsavgiften fastställs av styrelsen. Den ska betalas med en tolfedel månadsvis i förskott och vara föreningen tillhanda senast sista vardagen före varje kalendermånads början.

Årsavgiften ska betalas på det sätt styrelsen beslutar. 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 lagen om ersättning för inkassokostnader mm. Andelen står som säkerhet för medlemmens skuld.

Medlem är vidare skyldig att betala avgifter avseende särskilda tjänster som föreningen tillhandahåller medlemmarna efter grunder som fastställs av föreningsstämma. Sådana avgifter kan exempelvis avse avgift för nyttjande av gemensam tvättstuga eller annat gemensamt utrymme, avgift vid överlåtelse eller pantsättning av andelsrätt.

Vad gäller avgifter vid överlåtelse eller pantsättning av andelsrätt får sådana inte överstiga tre procent av prisbasbeloppet vid tidpunkten för ansökan om medlemskap respektive för underrättelse om pantsättning. Överlåtelseavgift betalas av överlåtaren och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren. Vad gäller avgifter avseende tillhandahållande av tvättstuga, annat gemensamt utrymme, eller därmed jämförlig nyttighet, får den särskilda avgiften inte överstiga föreningens kostnader för att tillhandahålla nyttigheten.

Föreningen kan besluta att i årsavgiften ingående ersättning för taxebundna kostnader såsom värme, varmvatten, konsumtionsvatten, el, TV, bredband, sotning och telefoni ska erläggas efter förbrukning, area eller per lägenhet. Om lägenhet kompletterats med balkong eller terrass äger föreningen rätt att besluta om skälig avgift per balkong, för att täcka de ökade underhållskostnader som installationen medför.

Beträffande avgifter vid andrahandsuthyrning regleras dessa särskilt nedan under § 21.

Ändring av insatsen ska alltid beslutas av föreningsstämma.

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

Upplåtelseavgift

§6

Om föreningen försäljer andel och upplåter besittningsrätt till lägenhet, äger föreningen rätt att utöver insatsen, uttaga ett belopp motsvarande skillnaden mellan andelsrättens marknadsvärde och medlemsinsatsen.

Avsättning till fonder

§7

I föreningens räkenskaper skall finnas fond för yttre underhåll.

Till fonden skall årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde.

Styrelsen och dess åligganden

§8

Föreningens angelägenheter skall förvaltas av en styrelse med säte i Stockholm.

Styrelsens ledamöter väljs av föreningsstämman. Styrelsen skall bestå av lägst 5 och högst 8 ledamöter. Styrelsen skall inte ha några suppleantbefattningar utan bara ledamöter med olika befattningsinnehåll men lika ansvar.

Endast den som är medlem och stadigvarande bosatt i föreningens fastighet får väljas till styrelseledamot. Stämman kan dock välja en (1) ledamot som inte uppfyller kraven i föregående mening.

Styrelseledamots uppdrag gäller för tiden intill nästa ordinarie föreningsstämma.

Styrelsen utser inom sig ordförande och övriga funktioner.

Styrelsen är beslutför när antalet närvarande ledamöter överstiger hälften av samtliga ledamöter. Som styrelsens beslut gäller den mening för vilken mer än hälften av de närvarande röstat eller vid lika röstetal den mening som ordföranden biträder. För giltigt beslut krävs enhällighet när för beslutsförhet minsta antalet ledamöter är närvarande. Är styrelsen inte fulltalig ska de som röstar för beslutet utgöra mer än en (1) tredjedel av hela antalet styrelseledamöter.

Styrelsen svarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Styrelsen skall se till att organisationen beträffande bokföringen och medelsförvaltningen även innefattar tillfredsställande kontroll.

Styrelsen skall föra protokoll över beslut som fattas. Protokollen skall undertecknas eller justeras av ordförande och den ledamot som styrelsen utser samt skall föras i nummerordning och förvaras på ett betryggande sätt. Styrelsens protokoll är tillgängliga endast för ledamöter och revisorer.

Styrelsen skall årligen till den ordinarie föreningsstämman avge skriftlig årsredovisning, som skall innehålla förvaltningsberättelse, balans- och resultaträkning.

Styrelseledamot i föreningen får inte handlägga frågor om avtal mellan föreningen och en juridisk person som ledamoten ensam eller tillsammans med någon annan får företräda.

Styrelsen får inte fatta beslut eller vidta åtgärd som är ägnade att bereda otillbörlig fördel åt en medlem eller någon annan till nackdel för föreningen eller annan medlem.

Firmateckning

§9

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

Alla handlingar som tecknats å föreningens vägnar, skall undertecknas med hela firman "Bostadsföreningen Muttern14 u.p.a." eller "Bf Muttern14 u.p.a."

Styrelsen kan i vissa ärenden lämna fullmakt till annan person att på styrelsens vägnar handlägga myndighetsrapportering och annan kommunikation.

Räkenskapsår och revision

§10

Föreningen skall ha lägst en och högst två revisorer samt högst en revisorssuppleant. Val av revisor och suppleant väljs av föreningsstämman och uppdraget gäller till och med nästa ordinarie föreningsstämma. Revisorer behöver inte vara medlemmar i föreningen men skall vara auktoriserade eller godkända.

Föreningens räkenskapsår skall omfatta kalenderår och räkenskaperna avslutas den 31 december. Styrelsen skall överlämna årsredovisningshandlingarna till revisorerna senast 6 veckor före föreningsstämman. Styrelsen skall i övrigt förse revisorerna med de handlingar och uppgifter som revisorerna begär inom ramen för granskningen av styrelsens förvaltning.

Revisorerna skall för varje räkenskapsår avge en revisionsberättelse att framläggas på ordinarie föreningsstämma. Revisionsberättelsen skall överlämnas till styrelsen senast tre veckor före stämman och det åligger styrelsen att till stämman skriftligt avge det yttrande, vartill revisionsberättelse kan ge anledning.

Styrelsens årsredovisning och revisionsberättelse skall bifogas kallelsen till den ordinarie föreningsstämman.

Föreningsstämma

§11

Ordinarie föreningsstämma hålles med föreningens medlemmar varje år i Stockholm före maj månads utgång.

Vid ordinarie stämma skall följande ärenden behandlas:

1. Stämmans öppnande
2. Val av ordförande för stämman
3. Fastställande av dagordning
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
5. Val av två justeringspersoner, tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit i behörig ordning utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Styrelsens årsredovisning
9. Revisorernas berättelse
10. Fråga om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om beviljande av ansvarsfrihet för styrelsen
13. Arvoden åt styrelseledamöter, revisorer och suppleanter för nästkommande verksamhetsår
14. Val av styrelseledamöter
15. Val av revisorer och suppleant
16. Val av ledamöter för valberedning
17. Fastställande av årsavgift och övriga avgifter
18. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
19. Stämmans avslutande

Medlem som önskar få ett ärende behandlat vid ordinarie föreningsstämma ska anmäla detta senast den sista februari eller den senare tidpunkt före kallelsens utfärdande som styrelsen kan komma att besluta.

Extra stämma skall hållas när föreningens styrelse eller revisorer så bestämmer, eller när minst 1/10 av samtliga röstberättigade medlemmar påkallar detta hos styrelsen.

På extra stämma skall utöver ärenden enligt punkterna 1-7 och 19 ovan, endast förekomma de ärenden, för vilka stämman blivit utlyst och vilka angetts i kallelsen.

Kallelse till föreningsstämma skall innehålla uppgift om förekommande ärenden. Beslut får inte fattas i andra ärenden än de som upptagits i kallelsen.

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

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

Om det enligt lag eller dessa stadgar krävs för att ett föreningsstämmobeslut ska bli giltigt att det fattas på två stämmor, får kallelse till den senare stämman inte utfärdas innan den första stämman har hållits och i kallelsen till den senare stämman ska anges vilket beslut den första stämman har fattat.

Om en fortsatt föreningsstämma ska hållas fyra (4) veckor eller senare räknat från och med föreningsstämmans första dag, ska det utfärdas en särskild kallelse till den fortsatta föreningsstämman med iakttagande av samma tidsregler som om den vore en ny stämma.

Kallelsen ska vara skriftlig och delas ut till varje medlem; medlemmar som innehar en lägenhet tillsammans kan få en gemensam kallelse. Om medlem uppgivit annan adress ska kallelsen istället skickas till medlemmen. Kallelsen ska dessutom anslås på lämplig plats inom föreningens hus eller publiceras på hemsida.

Underlag för av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende ska biläggas kallelsen. Vid stadgeändring ska underlaget innehålla både gällande och föreslagna stadgar.

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

Vid föreningsstämma ska protokoll föras av den 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 skall resultatet av denna anges i protokollet.

Protokollet ska undertecknas av protokollförare och justeras av stämмоordföranden och de justerare som utsetts av stämman.

Senast inom tre veckor efter stämman skall det justerade protokollet hållas tillgängligt för föreningens medlemmar. Protokollen skall förvaras på betryggande sätt.

Rösträtt vid föreningsstämman m.m.

§12

Vid föreningsstämman har varje medlem en röst, oavsett om medlemmen innehar en eller flera andelsrätter.

Medlemmar som äger en eller flera andelsrätter gemensamt får endast gemensamt med en röst utöva rösträtten för denna/dessa andelsrätt(er).

En medlems rösträtt vid föreningsstämman utövas av medlemmen personligen eller av den som är medlems ställföreträdare enligt lag eller domstols beslut eller genom ombud med skriftligt dagtecknad fullmakt. Fullmakt gäller högst ett år från utfärdandet. Ingen får som ombud företräda fler än en medlem.

Medlem kan vid föreningsstämma medföra högst ett biträde. Biträdets uppgift är att vara medlemmen behjälplig.

Ombud och biträde får endast vara myndig person som är: annan medlem, medlemmens make/maka, registrerad partner eller sambo enligt sambolagen, föräldrar, syskon, barn, annan närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen i föreningens hus, god man.

Föreningsstämman kan i det enskilda fallet bestämma att även annan än som angivits ovan får som ombud eller biträde företräda medlem. Föreningsstämman kan vidare i det enskilda fallet bestämma att även andra än medlemmar får närvara vid stämman.

Medlem som inte fullgjort sina skyldigheter mot föreningen, äger ej rösträtt vid stämman.

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

1. talan mot sig själv.
2. befrielse från skadeståndsansvar eller annan förpliktelse gentemot föreningen.
3. talan eller befrielse som avses i 1 eller 2 beträffande annan, om medlemmen i fråga har ett väsentligt intresse som kan strida mot föreningens intresse.

Bestämmelserna i föregående stycke om medlem tillämpas också på ombud för medlem

Såsom föreningsbeslut gäller den mening, för vilken de flesta röster avges. Vid lika röstetal avgörs personval genom lottning, om inte annat beslutats av stämman innan valet förrättats. Vid lika röstetal i andra frågor gäller den mening, som biträts av ordföranden vid sammanträdet.

Omröstning är öppen där ej annorlunda beslutats. Stämмоordförande eller föreningsstämma kan besluta att sluten omröstning skall genomföras. Vid personval skall dock sluten omröstning alltid genomföras på begäran av röstberättigad.

Beslut som kräver kvalificerad majoritet m.m.

§13

Beslut som innebär väsentlig förändring av föreningens hus eller mark ska alltid fattas av föreningsstämma.

Beslut om försäljning, nedrivning eller större ombyggnad av föreningens fastighet eller föreningens upplösning eller ändring av stadgarna är ej giltigt med mindre än att alla röstberättigade medlemmar förenar sig därom eller beslutet fattas å två på varandra följande stämmor och å den stämma som sist hållits, biträts av minst två tredjedelar av de röstande.

Om ett beslut avseende om- eller tillbyggnad innebär att medlems lägenhet förändras ska medlemmens samtycke inhämtas. Om andelsrättsägaren inte ger sitt samtycke till ändringen, blir beslutet ändå giltigt om minst två tredjedelar av de röstande på stämman har röstat för beslutet och det dessutom har godkänts av hyresnämnden.

Avser beslutet stadgeändring, varigenom medlemmarnas insatser eller avgifter till föreningen ökas, erfordras att minst tre fjärdedelar av de röstande vid sista stämman biträder förslaget.

Avser stadgeändringen att medlems rätt till föreningens behållna tillgångar vid dess upplösning inskränkes, erfordras att beslutet på sista stämman biträts av samtliga röstande. Detta gäller även för ändring av avgående medlems rätt att utfå inbetalda insatser.

Föreningsstämma får inte fatta beslut som är ägnade att bereda otillbörlig fördel åt en medlem eller någon annan till nackdel för föreningen eller annan medlem.

Om överlåtelse och pantsättning av andelsrätt

§14

Medlem har rätt att överlåta eller pantsätta sin andelsrätt.

Avtal om överlåtelse eller byte skall vara skriftligt med angivande av köpeskillingen och den andelsrätt som överlåtelsen avser samt undertecknas av säljaren och köparen. Motsvarande gäller vid gåva. Avtal eller gåva som inte uppfyller denna föreskrift är ogiltiga.

Överlåtelse, gåva eller pantsättning är giltig endast om förvärvaren eller pantsättaren är medlem eller antas som medlem i föreningen.

Ansvar för skyldigheter mot föreningen vid överlåtelse av andel

§15

Har andelen överlåtits, får förvärvaren ej besittningsrätt till lägenheten förrän dess förvärvaren antagits som medlem. Till dess skett så svarar överlåtaren alltjämt för sina skyldigheter som medlem, såvida icke överlåtelsen skett exekutivt eller på offentlig auktion. I sådant fall har medlemmen inget ansvar för skyldigheter som uppkommer i tiden efter den exekutiva försäljningen eller auktionen.

Förvärvaren av en andelsrätt är solidariskt ansvarig med överlåtaren för överlåtarens samtliga skyldigheter mot föreningen som har samband med den förvärvade andelsrätten.

Panthavares rättigheter

§16

Den som erhållit panträtt i medlems andelsrätt, har inte större rätt i förhållande till föreningen än vad pantsättare har. Föreningen är skyldig att underrätta panthavaren om att pantsättare är i dröjsmål med fullgörandet av sina förpliktelser mot föreningen endast om särskilt skriftligt avtal träffats därom mellan föreningen och panthavaren.

Dödsbo mm

§17

Den till vilken avliden medlems andelsrätt övergått på grund av bodelning, arv eller testamente, har rätt att inträda som medlem i föreningen, om sökanden uppfyller villkoren i § 2, såvida icke synnerliga skäl talar emot detta.

Avliden medlems dödsbo utövar besittningsrätten till lägenheten till dess ansökan om nytt medlemskap sker.

Ansökan om inträde skall göras senast 6 månader efter medlemmens död, om icke styrelsen medger anstånd. Sådant anstånd skall beviljas om icke laga kraft vunnen bodelning eller laga kraft vunnet testamente eller arvskifte ännu föreligger. Anståndet kan tidsbegränsas.

Ankommer icke ansökan om nytt medlemskap eller anstånd inom 6 månader eller antages icke sökanden till medlem, skall styrelsen uppmana dödsboet att inom två månader visa att någon, som kan godtagas som medlem, förvärva andelen och sökt medlemskap. Iakttages icke detta, förlorar dödsboet besittningsrätten till lägenheten och föreningen får sälja andelsrätten på offentlig auktion för innehavares räkning eller exekutivt genom kronofogdemyndighetens försorg, om ej annan överenskommelse träffas. Föreningen äger rätt att av influten likvid tillgodoräkna sig betalning för den avlidna medlemmens eventuella skuld till föreningen samt till kostnader för förfarandet.

Dödsboets rösträtt får utövas av boudredningsman eller av dödsbodelägare, som erhållit fullmakt av övriga dödsbodelägare.

Överlåter medlem genom bodelning i samband med äktenskapsskillnad sin andelsrätt till andra maken, äger denne rätt att bli medlem, om sökanden uppfyller villkoren i § 2, såvida icke synnerliga skäl talar emot detta. Det samma skall gälla om medlems make eller sammanboende erhåller rätt till lägenheten på grund av särskilt lagstadgande.

Rätt till uppsägning ur förening

§18

Medlem äger rätt att uppsäga sig till utträde ur föreningen. Uppsägning skall ske skriftligen till styrelsen. Medlem som uppsagt sig till utträde, äger de rättigheter, som bestämts härom i lagen om ekonomiska föreningar.

Medlems skyldigheter

Ansvar för lägenhetens begagnande

§19

Medlem är skyldig att vid lägenhetens begagnande iakttaga allt som erfordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten. Medlem är skyldig att tillse 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 skäligen inte bör tålas.

Medlem skall härvid ställa sig till efterrättelse de särskilda ordningsföreskrifter som föreningsstämman beslutat. Ohyra får inte föras in i lägenheten. Skulle ohyra visa sig i lägenheten skall detta omedelbart anmälas till styrelsen.

Medlem är även skyldig att till föreningen anmäla fel och brister i sådan lägenhetsutrustning som föreningen svarar för.

Medlem skall hålla noggrann tillsyn över och ansvarar för att dem som hör till hans hushåll eller gästar honom eller av annan, som inrymts i lägenheten eller hyr lägenheten i andra hand eller som där utför arbete för medlemmen, iakttar de skyldigheter som medlemmen har mot föreningen respektive andra medlemmar och boende i föreningen.

Hör till lägenheten balkong, eller nyttjar medlem av föreningen tillhandahållet förråd, skall medlem iaktta sundhet, ordning och gott skick även i fråga om sådant utrymme.

Ansvar för underhåll och ombyggnad mm.

§ 20

A. Underhåll

Medlem är skyldig att genom underhåll och reparationer hålla det inre av lägenheten med tillhörande övriga utrymmen i gott skick och medverka vid den årliga syn av lägenheten, som styrelsen äger rätt att företa.

Till lägenhetens inre räknas; rummens väggar, golv med underliggande fuktisolerande skikt, tak, fast inredning i kök, badrum och i övriga utrymmen i lägenheten; glas och bågar i lägenhetens ytter- och innerfönster; lägenhetens ytter- och innerdörrar.

Föreningen svarar för målning av yttersidorna av ytterdörrar och ytterfönster samt för underhåll av alla stamledningar och för reparation av radiatorventiler.

Medlem svarar för målning av radiatorer och vattenarmaturer, för målning av stamledningar samt för reparation och målning av anordningar från stamledningar för vatten, avlopp, värme, elektricitet och ventilation som föreningen försett lägenheten med.

Medlem svarar även för alla installationer i lägenheten som installerats av nuvarande andelsrättsägare eller tidigare innehavare av lägenheten.

Vid stambyte i våtrum är föreningen skyldig att återställa våtrummet. Tätskikt ska anbringas till vid tidpunkten gällande branschregler och ytskikt ska anbringas till den standard som föreningen finner lämplig. Om medlem önskar högre standard står medlem för mellanskillnad i installationskostnad och material.

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.

Om medlem 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 medlemmens bekostnad.

Om lägenheten är utrustad med balkong eller takterrass svarar medlem endast för underhåll av trätrall (motsv.), renhållning, snöskottning samt ska se till att avledning för dagvatten inte hindras.

Är lägenhet utrustad med brandbalkong skall andelsägare säkerställa att evakueringsluckan alltid är öppningsbar både uppifrån och nedifrån.

Anordningar som markiser, yttre belysningsarmaturer och annat får sättas upp endast efter styrelsens skriftliga godkännande. Medlem svarar för skötsel och underhåll av sådana anordningar. Om det behövs för fastighetens underhåll eller för att fullgöra myndighetsbeslut är medlem skyldig att, efter uppmaning från styrelsen, demontera sådana anordningar på egen bekostnad.

Medlem svarar för reparation på grund av brand- eller vattenledningsskada endast om skadan uppkommit genom medlemmens eller annans, som medlemmen ansvarar för enligt § 19 uppsåtliga eller vårdslösa vållande i den mån och omfattning föreningens försäkring inte täcker skadan. Ifråga om brandskada, som medlem själv inte vållat, gäller vad nu sagts dock endast om medlem brustit i den omsorg och tillsyn som denne bort iaktta. Medlems svarar för reparation vid brand och vattenledningsskada i enlighet med bestämmelserna i Bostadsrättslagen.

Medlem skall på uppmaning därom kunna uppvisa ett intyg på att lägenheten är försäkrad med traditionell hemförsäkring jämte bostadsrättstillägg.

B. Föreningens rätt till tillträde till lägenheten

Föreningen har rätt att erhålla tillträde till lägenheten när det behövs för att utöva nödig tillsyn, för att projektera och utföra arbetet som erfordras för fastigheten eller för besiktning och visning av lägenheten vid tvångsförsäljning enligt § 25

Vägrar medlem föreningen att få tillträde till lägenheten för sådant ändamål, har kronofogdemyndigheten rätt att efter ansökan från föreningen besluta om särskild handräckning.

C. Förbud mot ombyggnad

Medlem får ej utan styrelsens godkännande företaga väsentliga förändringar i lägenheten eller fastigheten i övrigt. Det gäller särskilt ingrepp i bärande konstruktion, ändring av befintlig ledning för avlopp, värme, vatten, eller ventilation liksom andra väsentliga förändringar av lägenheten.

Skriftlig ansökan med ritningar och teknisk beskrivning ska inges till styrelsen för bedömning. Godkända förändringar ska alltid utföras på ett fackmässigt sätt.

I det fall en förändring i lägenhet eller fastigheten fordrar bygglov eller annat tillstånd, skall styrelsen ha gett sitt godkännande, innan sådant myndighets tillstånd inhämtas i enlighet med styrelsens instruktioner. Alla kostnader som är hänförliga till ansökan om bygglov eller annat tillstånd skall bäras av medlemmen om styrelsen inte beslutar annat.

Medlem som bryter mot detta förbud, skall, om så påfordras, återställa lägenheten eller annat utrymme i före ombyggnaden befintligt skick samt ersätta föreningen för samtliga de kostnader som är hänförliga till överträdelsen av detta förbud, såsom exempelvis utdömda viten, böter och avgifter, samt kostnaden för återställande av lägenheten eller annat utrymme i av myndigheten godkänt skick.

Uthyrning

§21

Medlem äger ej rätt att uthyra lägenheten eller del av denna utan styrelsens tillstånd.

Medlem skall 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 samt en redogörelse för tidigare andrahandsupplåtelse. Detta tillstånd kan tidsbegränsas och lämnas inte för mer än ett år i taget, därefter måste ny ansökan göras. Ny upplåtelse kräver nytt tillstånd.

Det är inte tillåtet att regelbundet upplåta lägenheten veckovis eller per dag.

Tillstånd lämnas om medlemmen har skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke.

Styrelsen kan besluta att medlem som upplåter sin lägenhet skall betala en extra avgift till föreningen. Avgift kan uttagas per lämnat tillstånd och som tillägg till årsavgift. Avgiften får högst svara mot 25 % av årsavgiften.

Utnyttjande av lägenhet för annat ändamål

§22

Medlem får icke använda lägenheten för annat ändamål än det avsedda.

Förverkande av besittningsrätt

§23

Medlems besittningsrätt till lägenheten får efter beslut av styrelsen förklaras förverkad och medlemmen uppsägas till avflyttning

1. om medlem underlåter att betala beslutade avgifter eller annan skuld till föreningen utöver fjorton dagar från förfallodagen;
2. om lägenheten av medlem upplåtes utan styrelsens tillåtelse i andra hand eller används till annat ändamål än vartill den är avsedd;
3. om medlem i lägenheten inrymmer utomstående personer till men för föreningen eller annan medlem;
4. om medlem, eller den som lägenheten upplåtits till i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten, eller om medlem genom att inte utan skäligt dröjsmål underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten, bidrar till att ohyran sprids i huset.
5. om medlem eller annan som medlem enligt § 19 ansvarar för, utan styrelsens godkännande genomför sådana ändringar i lägenheten som kräver bygglov eller styrelsens tillstånd;
6. om medlem eller annan som medlem enligt § 19 ansvarar för, vanvårdar lägenheten eller uppträder störande eller i övrigt åsidosätter vad som enligt stadgarna och ordningsreglerna skall iakttas vid lägenhetens nyttjande och icke efter skriftlig varning av styrelsen genast låter sig rätta;
7. om medlem inte lämnar tillträde till lägenheten och inte kan visa giltig ursäkt för detta;
8. om 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;
9. om medlem i annat avseende än i ovanstående punkter inte fullgör sådana skyldigheter mot föreningen, som får anses vara av väsentlig vikt för föreningen att de fullgörs.

Besittningsrätten får inte förklaras förverkad, om det som ligger medlemmen till last är av ringa betydelse.

Besittningsrätten får förklaras förverkad endast om medlem underlåter att på skriftlig tillsägelse utan dröjsmål vidta rättelse. En sådan tillsägelse skall medlemmen anses ha fått del av om skrivelsen skickats med rekommenderat brev till medlemmens senast kända adress.

En uppsägning av besittningsrätten skall vara skriftlig. Uppsägningen skall delges medlemmen. Ansökan om stämning med yrkande att medlemmen skall skiljas från lägenheten gäller som uppsägning när delgivning skett.

Om uppsägelsen grundas på att medlemmen inte betalt avgifter respektive skulder till föreningen kan medlemmen återvinna andelsrätten om medlemmen senast den tolfte vardagen från uppsägningen betalar avgiften respektive skulden.

Medlem som uppsagts till avflyttning på grund av orsak som anges i punkterna 1, 5-6 är skyldig att omedelbart efter uppsägning flytta och i annat fall att flytta senast vid det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från uppsägningen.

Medlem som uppsagts till avflyttning på grund av att besittningsrätt till medlemmens lägenhet förverkats skall uteslutas ur föreningen. Beslut om uteslutning fattas av styrelsen. Beslutet skall delges medlemmen. Medlemmen skall anses fått del av beslutet om beslutet sänts i rekommenderat brev till senast kända adress.

Om föreningen säger upp medlem till avflyttning har föreningen rätt till ersättning för eventuell skada och samtliga kostnader för att skilja medlemmen från lägenheten.

Medlem som på grund av ovan angivna skäl förlorat besittningsrätten och uteslutits som medlem i föreningen är skyldig att flytta så snart klandertiden enligt nedan gått ut eller lagakraftvunnen dom föreligger.

Om klander av beslut om uteslutning av medlem

§24

Medlem, som uteslutits ur föreningen, kan klandra beslutet genom att väcka talan mot föreningen vid Stockholms tingsrätt inom en månad från det medlemmen delgavs beslutet.

Om tvångsförsäljning av andelsrätt

§25

Har medlem blivit uppsagd till avflyttning från sin lägenhet, skall föreningen så snart det kan ske, sälja andelsrätten på offentlig auktion eller exekutivt genom kronofogdemyndighetens försorg, såvida icke föreningen och medlemmen kommer överens om annat.

Av influten likvid får föreningen kvittningsvis tillgodogöra sig så mycket som behövs för att täcka föreningens fordran mot medlemmen. Vad återstår skall föreningen redovisa till medlemmen och/eller panthavare.

Om resultatdisposition och vinstdelning

§26

Det över- eller underskott som kan uppstå i föreningens verksamhet kan balanseras i ny räkning.

Skulle så stor vinst uppkomma något år, att ordinarie föreningsstämma beslutar om vinstutdelning, skall vinsten fördelas mellan medlemmarna i förhållande till andelsrätternas andelstal.

Ekonomiska konsekvenser av föreningens upplösning

§27

Vid föreningens upplösning skall dess behållna tillgångar skiftas på så sätt, att envar återbekommer för andelen erlagd insats, varefter uppkommet överskott skall fördelas i förhållande till andelsvärdena.

Meddelanden

§28

Meddelanden som tillställts medlem, skall medlem anses ha fått del av om meddelandet sänts med brev per post till medlemmens senast kända adress eller lagts i medlemmens brevlåda eller anslagits på lämplig plats i fastigheten.

Elektroniska hjälpmedel för befordran av kallelse eller meddelanden får användas för att lämna information till en medlem eller någon annan, även om det i dessa stadgar eller lagen anges att informationen ska lämnas på annat sätt, om

1. föreningsstämman har beslutat om det,
2. föreningen har tillförlitliga rutiner för att identifiera mottagaren och tillförlitlig information om hur mottagaren kan nås, och
3. mottagaren efter skriftlig förfrågan har samtyckt till ett sådant förfarande.

Den som har samtyckt till att information lämnas med elektroniska hjälpmedel kan när som helst återta sitt samtycke.

Kompletterande bestämmelser

§29

Utöver dessa stagar gäller även lagen om ekonomiska föreningar och övrig tillämplig lagstiftning. Föreningen kan utfärda ordningsregler för förtydligande av innehållet i dessa stadgar. Vid oenighet eller tvist har stadgarnas skrivning företräde.

Stockholms tingsrätt är behörig att pröva tvist mellan förening och medlem.

Ovanstående stadgar har antagits vid ordinarie årsstämma 19 maj 2022, vid extrastämma den 6 september 2022 samt vid extrastämma den 26 september 2022.