

Protokoll extra föreningsstämma Bostadsrättsföreningen Staren 1

org.nummer 769615-9446

Datum: 2017-09-11

Plats: Micasa Trygghetsboende, Samlingssal, Starbovägen 67

1. Föreningens ordförande Martin Cederbom hälsade alla välkomna och förklarade stämman öppnad.
2. Ordföranden föredrog dagordningen som godkändes av stämman.
3. Till ordförande för stämman valdes Martin Cederbom.
4. Stämмоordförande anmälde Sara Bergek som protokollförare för föreningsstämman.
5. Till justeringsmän tillika rösträknare valdes Kjell Sjöbeck och Richard Af Klint.
6. Stämman förklarades vara utlyst i behörig ordning i enlighet med lagen om ekonomiska föreningar.
7. Upprättande och fastställande av närvaroförteckning tillika röstlängd. Vid öppnande av stämman var representanter från 20 bostadsrätter företrädde. De företräddes av totalt 22 närvarande representanter. Förteckningen godkändes som röstlängd (bilaga 1: närvaroförteckning).
8. Ordinarie ledamöter som har avgått/avflyttat är Camilla Westman och Gunilla Eklöv. Valberedningens förslag av fyllnadsval för två ordinarie och två styrelsesuppleanter godkändes enhälligt enligt följande:

Styrelseledamöter:

Camilla Bladh, Rättar Vigs väg 35 (fyllnadsval, 1 år)

Sara Bergek, Starbovägen 30 (fyllnadsval, 1 år)

Styrelsesuppleanter:

Andreas Sigeman, Starbovägen 11 (fyllnadsval, 2 år)

Christian Jensen, Starbovägen 4 (fyllnadsval, 1 år)

9. Styrelsens förslag till uppdatering av stadgar för brf Staren 1, lagkrav, föredrogs av föreningens ordförande (bilaga 2). Underlaget har gjorts tillgängligt via webben och papperskopior har funnits tillgängliga på föreningens expedition. Föreningsstämman beslutade enhälligt att anta styrelsens förslag till nya stadgar, som tidigare bifölls vid ordinarie föreningsstämma, enligt bilaga 2.
10. Styrelsens förslag till uppdatering av stadgar för brf Staren 1, fler ledamöter, föredrogs av ordförande (bilaga 3). I förslaget består styrelsen av lägst tre och högst

MC SB
JRK

sex styrelseledamöter med lägst en och högst fyra styrelsesuppleanter. Förslaget som presenteras av styrelsen godkändes enhälligt.

11. Ordförande tackade de närvarande och förklarade stämman avslutad.

Bilagor: 1. Närvarolista
2. Antagen ny stadgar i sin helhet
3. Förslag till uppdaterade stadgar

Vällingby, 2017-09- 19



Sara Bergek
Protokollförare

Vällingby, 2019-09- 19



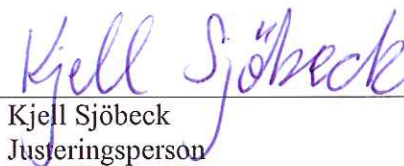
Martin Cederbom
Ordförande vid föreningsstämman

Justeras:
Vällingby, 2017-09- 17



Richard af Klint
Justeringsperson

Vällingby, 2017-09- 17



Kjell Sjöbeck
Justeringsperson

Röstlängd extrastämma 2017-09-11

Per den 2017-09-11

115

Lägenhetsbeteckning	Namn	Adress	Andel	Närvarande
144	Florin Brita	Starbovägen 59	100	
145	Andersson Skog Janet	Starbovägen 57	100	
147	Kas Hanna Marin	Starbovägen 53	100	✓
148	Lengmo Leif	Starbovägen 51	50	
148	Lengmo Roger	Starbovägen 51	50	
149	Sjöbeck Ann-Christine	Starbovägen 47	50	
149	Sjöbeck Kjell	Starbovägen 47	50	✓
150	Sundström Hanna	Starbovägen 45	50	
150	Sundström Stefan	Starbovägen 45	50	
151	Billner Anne-Marie	Starbovägen 43	50	
151	Billner Jörgen	Starbovägen 43	50	
152	Jansson Michael	Starbovägen 41	100	
153	Bäckman Karin	Starbovägen 39	50	
153	Bäckman Thomas	Starbovägen 39	50	
154	Björman Irina	Starbovägen 35	50	
154	Björman Tommy	Starbovägen 35	50	
155	Westman Camilla	Starbovägen 33	50	
155	Westman Jens	Starbovägen 33	50	
156	Salloum Fawzi	Starbovägen 31	50	
156	Salloum Monira	Starbovägen 31	50	
157	Tjäder Ulrica	Starbovägen 29	100	
158	Fasth Ingrid	Starbovägen 27	50	
158	Hellström Kenneth	Starbovägen 27	50	

2017-09-11 18:31

Antal
144 145 147 148
11

BILAGA 7

Antal
144 145 147 148
11

159 Sätterberg Anders	Starbovägen 23	50	✓
159 Sätterberg Ann-Christine	Starbovägen 23	50	
160 Fredriksson Agneta	Starbovägen 21	50	
160 Fredriksson Jan Erik	Starbovägen 21	50	✓
161 Bergflo Barbro	Starbovägen 19	50	
161 Bergflo Charlie	Starbovägen 19	50	✓
162 Edström Margaretha	Starbovägen 17	100	
163 Haapanen Laila	Starbovägen 15	50	
163 Helander Kenneth	Starbovägen 15	50	
164 Sigeman Andreas	Starbovägen 11	50	✓
164 Sigeman Linnea	Starbovägen 11	50	
165 Geijer Annika	Starbovägen 9	32	
165 Geijer Marit	Starbovägen 9	17	
165 Geijer Simpson Kristina	Starbovägen 9	17	
165 Schwartz Jörgen	Starbovägen 9	17	
165 Simpson Allan	Starbovägen 9	17	
167 Horikoshi Annette	Starbovägen 5	50	✓
167 Horikoshi Fujio	Starbovägen 5	50	
168 Ek Cecilia	Starbovägen 3	100	
1107 Peltola Eva-Lena	Starbovägen 2	50	
1107 Peltola Jorma	Starbovägen 2	50	
1108 Jensen Hans Christian	Starbovägen 4	50	✓
1108 Neve Nerevik Maria Isabelle Lovisa	Starbovägen 4	50	
1109 Kavallin Anders Roger	Starbovägen 6	50	
1109 Nilsson Susanne Elisabeth	Starbovägen 6	50	
1111 Af Klint Camilla	Starbovägen 10	50	
1111 Af Klint Richard	Starbovägen 10	50	✓
1112 Nillemo Anna-Pia	Starbovägen 12	100	✓

Pie
Mc SB
Ug

1113	Kaggiri Mbeki-Mkozi John	Starbovägen 14	100	✓
1115	Bayda Elias	Starbovägen 18	50	
1115	Nezar Shaba	Starbovägen 18	50	
1116	Cederbom Linda	Starbovägen 20	50	
1116	Cederbom Martin	Starbovägen 20	50	✓
1117	Kiltorp Eva	Starbovägen 22	50	
1117	Kiltorp Kjell	Starbovägen 22	50	
1118	Asserdal Ida	Starbovägen 24	50	
1118	Norberg Asserdal Johan	Starbovägen 24	50	
1119	Aben Hanna	Starbovägen 26	50	
1119	Aben Semiramiz	Starbovägen 26	50	
1120	Selin Helen	Starbovägen 28	50	
1120	Selin Magnus	Starbovägen 28	50	✓
1121	Bergek Boström Per	Starbovägen 30	50	
1121	Bergek Sara	Starbovägen 30	50	✓
1124	Malmström Angelika	Starbovägen 36	100	
1125	Inan Frida	Starbovägen 38	50	
1125	Tuz Johannes	Starbovägen 38	50	
1126	Alkas Alias Anna	Starbovägen 40	50	
1126	Alkas Alias Gabriel	Starbovägen 40	50	
169	Pettersson Eva	Rättar Vigs Väg 33	100	
170	Bladh Camilla	Rättar Vigs Väg 35	100	✓
171	Cebbar Maria	Rättar Vigs Väg 37	50	
171	Cebbar Sabiha	Rättar Vigs Väg 37	50	
172	Axelsson Tobias	Rättar Vigs Väg 39	50	
172	Keller Heidi	Rättar Vigs Väg 39	50	
173	Hellsten Annelie	Rättar Vigs Väg 41	50	
173	Svedin Daniel	Rättar Vigs Väg 41	50	

Rec SB
3 VG W

174 Holfve Sara	Rättar Vigs Väg 45	100
175 Kurosz Marek	Rättar Vigs Väg 47	50
175 Szulc Elizbieta	Rättar Vigs Väg 47	50
176 Aksan Guler	Rättar Vigs Väg 49	50 <i>V</i>
176 Aksan Isa	Rättar Vigs Väg 49	50
178 Abrudan Dorin	Rättar Vigs Väg 53	100
179 Hollstedt Susanne	Rättar Vigs Väg 57	50
179 Nilsson Granström Daniel	Rättar Vigs Väg 57	50
180 Axelsson Forsling Gunilla	Rättar Vigs Väg 59	50
180 Forsling Lennart	Rättar Vigs Väg 59	50 <i>V</i>
181 Ingemarsson Jörgen	Rättar Vigs Väg 61	50
181 Myrman Viveka	Rättar Vigs Väg 61	50
182 Jansson Ulla	Rättar Vigs Väg 63	50
182 Puhakainen Kalevi	Rättar Vigs Väg 63	50
183 Eriksson Annette	Rättar Vigs Väg 65	50
183 Erlandsson Bengt	Rättar Vigs Väg 65	50
184 Fritz Hans Owe Roger	Rättar Vigs Väg 69	50 <i>V</i>
184 Fritz Lazarevski	Rättar Vigs Väg 69	50
186 Starkman Ann-Marie	Rättar Vigs Väg 73	50 <i>V</i>
186 Starkman Gösta	Rättar Vigs Väg 73	50 <i>V</i>
187 Mattsson Lars Ingvar	Rättar Vigs Väg 75	100
188 Tellgren Cecilia	Rättar Vigs Väg 77	100
190 Flækøy Mikkel	Rättar Vigs Väg 83	50
190 Hållén Frida	Rättar Vigs Väg 83	50 <i>V</i>
191 Runesdotter Annsophie	Rättar Vigs Väg 85	100 <i>V</i>
192 Reineck Peter	Rättar Vigs Väg 87	50
192 Reineck Rose-Marie	Rättar Vigs Väg 87	50
193 Pålman Katarina	Rättar Vigs Väg 89	100

For *MC* *SB* *Vg*

1101 Molander Axel	Rättar Vigs Väg 2	50
1101 Molander Mait	Rättar Vigs Väg 2	50
1102 Wäneskog Maria	Rättar Vigs Väg 4	50
1102 Wäneskog Roland	Rättar Vigs Väg 4	50
1103 Malmquist Johan	Rättar Vigs Väg 6	100
1105 Sosa Jonsson Carin	Rättar Vigs Väg 10	100
1106 Abrigo Paul Philip	Rättar Vigs Väg 12	50
1106 Zeljkovic Merima	Rättar Vigs Väg 12	50

Stadgar för bostadsrättsföreningen Staren 1

Organisationsnr: 769615-9446

§ 1 – Föreningsnamn

Föreningens firma (föreningsnamn) är Bostadsrättsföreningen Staren1

§ 2 - Ändamål och verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter och lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden. En medlems rätt i föreningen, på grund av sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem, som innehar en bostadsrätt, kallas bostadsrättshavare.

§ 3 - Föreningens säte

Föreningens styrelse har sitt säte i Stockholms kommun, Stockholms län.

§4 - Medlemskap

Inträde i föreningen kan beviljas den som

1. Kommer att erhålla bostadsrätt genom upplåtelse i föreningens hus, eller
2. Övertar bostadsrätt i föreningens hus

Annan juridisk person än kommun eller landsting som förvärvar bostadsrätt till bostadslägenhet får vägras medlemskap.

Medlemskap kan nekas om föreningen inte antar att den som ansöker om medlemskap har för avsikt att använda bostadsrätten som permanentbostad.

§ 5 - Räkenskapsår och årsredovisning

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari – 31 december. Minst sex veckor före ordinarie föreningsstämma ska styrelsen avlämna en årsredovisning till revisorerna. Denna ska bestå av resultaträkning, balansräkning och förvaltningsberättelse.

Senast två veckor före ordinarie föreningsstämma ska årsredovisning och revisionsberättelse finnas tillgängliga för medlem.

§ 6 - Kallelse till föreningsstämma

Styrelsen kallar till föreningsstämma. Kallelse till föreningsstämma ska innehålla en uppgift om de ärenden som ska förekomma. Kallelsen ska utfärdas tidigast sex veckor före och senast två veckor före ordinarie och extra föreningsstämma.

Om föreningsstämman ska ta ställning till ett förslag om ändring av stadgarna, måste det fullständiga förslaget hållas tillgängligt hos föreningen från tidpunkten för kallelsen fram till föreningsstämman. Om medlem uppgivit annan adress ska det fullständiga förslaget istället skickas till medlemmen.

MC SB
recf

Kallelsen ska utfärdas genom en personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning eller brev med posten.

Andra meddelanden till medlemmarna anslås på lämplig plats inom föreningens fastighet eller skickas ut som brev.

§ 7 - Ärenden på ordinarie föreningsstämma

På en ordinarie föreningsstämma ska följande ärenden behandlas:

1. Val av ordförande vid stämman och anmälan av stämmoordförandens val av protokollförare
2. godkännande av röstlängden
3. val av en eller två justeringsmän
4. frågan om föreningsstämman blivit utlyst i behörig ordning
5. fastställande av dagordning
6. styrelsens årsredovisning och revisionsberättelsen
7. beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen samt om hur vinsten eller förlusten enligt den fastställda balansräkningen ska disponeras.
8. beslut om ansvarsfrihet åt styrelseledamöterna
9. fråga om arvode till styrelseledamöterna och revisorerna
10. beslut om antalet styrelseledamöter och styrelsesuppleanter som ska väljas
11. val av styrelseledamöter och eventuella styrelsesuppleanter
12. val av revisorer och eventuella revisorssuppleanter
13. val av valberedning

övriga ärenden som ska tas upp på föreningsstämman enligt tillämplig lag om ekonomiska föreningar eller föreningens stadgar.

§ 8 - Medlems röst

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar en bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst.

En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud. Ett ombud ska visa upp en skriftlig, daterad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från det att den utfärdades. Ett ombud får bara företräda en medlem. En medlem får ta med högst ett biträde på föreningsstämman. För en fysisk person gäller att endast en annan medlem eller medlemmens make, sambo, föräldrar, syskon eller barn får vara biträde eller ombud.

Föreningsstämman får besluta att den som inte är medlem ska ha rätt att närvara eller på annat sätt följa förhandlingarna vid föreningsstämman. Ett sådant beslut är giltigt endast om det beslutas av samtliga röstberättigande som är närvarande vid föreningsstämman.

§ 9 - Styrelse

Styrelsen består av lägst tre och högst fem styrelseledamöter med lägst en och högst tre styrelsesuppleanter.

Me SB
R. J.

Halva antalet styrelseledamöter och styrelsesuppleanter väljs årligen för en tid av två år fram till slutet av periodens ordinarie föreningsstämma när så är möjligt.

Styrelsen utser inom sig ordförande, kassör och sekreterare.

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

Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt.

Styrelsen eller firmatecknare får inte heller riva eller besluta om väsentliga förändringar av föreningens hus eller mark såsom väsentliga ny-, till- eller ombyggnader av sådan egendom. Vad som gäller för ändring av lägenhet regleras i § 21.

Styrelsen eller firmatecknare får ansöka om inteckning eller annan inskrivning i föreningens fasta egendom eller tomträtt.

§ 10 - Revisor

För granskning av föreningens årsredovisning jämte räkenskaperna samt styrelsens förvaltning utses en till två revisorer med högst två revisorssuppleanter av ordinarie föreningsstämma för tiden fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma.

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

Om revisorerna har gjort särskilda anmärkningar i sin revisionsberättelse ska styrelsen lämna en skriftlig förklaring över anmärkningarna till den ordinarie föreningsstämman.

§ 11 - Rätt att utöva bostadsrätten

Om en bostadsrätt överlåtits till ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten endast om han eller hon är eller antas till medlem i föreningen.

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

Motsvarande andra stycket gäller för juridisk person om denne har panträtt i bostadsrätten och förvärvet sker genom tvångsförsäljning enligt bostadsrättslagen eller vid exekutiv försäljning.

§ 12 - Formkrav vid överlåtelse

Ett avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp skall upprättas skriftligen och skrivas under av säljaren och köparen. Köpehandlingen skall innehålla uppgift om den lägenhet som överlåtelsen avser samt ett pris. Motsvarande skall gälla vid byte och gåva.

SB
MC
AL
JG

Om överlåtelseavtalet inte uppfyller formkraven är överlåtelsen ogiltig. Kopia av överlåtelsehandling skall inges till styrelsen.

§ 13 – Andrahandsuthyrning

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt samtycke. Styrelsens samtycke bör begränsas till viss tid.

Samtycke behövs dock inte,

1. om en bostadsrätt har förvärvats vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning enligt bostadsrättslagen av en juridisk person som hade panträtt i bostadsrätten och som inte antagits till medlem i föreningen, eller
2. om lägenheten är avsedd för permanentboende och bostadsrätten till lägenheten innehas av en kommun eller ett landsting.

Styrelsen skall genast underrättas om en upplåtelse enligt andra stycket.

Vägrar styrelsen att ge sitt samtycke till en andrahandsupplåtelse får bostadsrättshavaren ändå upplåta sin lägenhet i andra hand om hyresnämnden lämnar sitt tillstånd till upplåtelsen. Tillstånd skall lämnas om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Tillståndet skall av hyresnämnden begränsas till viss tid.

I fråga om en bostadslägenhet som innehas av en juridisk person krävs det för tillstånd endast att föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke.

Ett tillstånd till andrahandsupplåtelse kan förenas med villkor.

§ 14 - Lägenhetens användning

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

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 medlem i föreningen.

§ 15 - Insats och årsavgift

Styrelsen fastställer insats och årsavgift för varje lägenhet. Om en insats ska ändras måste alltid beslut fattas på Föreningsstämma.

Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal så att den kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader, samt amorteringar och avsättning till fonder.

Årsavgiften betalas månadsvis och i förskott senast den sista vardagen före varje ny månads början. Om inte årsavgiften betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen (1975:635) på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker samt påminnelseavgift och inkassoavgift enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader m.m.

MC SB
Kp

Styrelsen kan besluta att den del av årsavgiften som avser ersättning för varje lägenhets värme, varmvatten, elektrisk ström, renhållning eller konsumtionsvatten kan beräknas efter förbrukning eller yta.

§ 16 - Övriga avgifter

Föreningen kan ta ut upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift efter beslut av styrelsen.

Upplåtelseavgift är en särskild avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen, när bostadsrätten upplåts första gången.

För arbete vid övergång av en bostadsrätt får föreningen av bostadsrättshavaren ta ut en överlåtelseavgift med ett belopp motsvarande högst 2,5% av prisbasbeloppet enligt gällande lag.

För arbete vid pantsättning av bostadsrätt får föreningen av bostadsrättshavaren ta ut en pantsättningsavgift med högst 1% av prisbasbeloppet.

Avgift för andrahandsuthyrning kan tas ut efter beslut av styrelsen. För arbete vid andrahandsuthyrning får av bostadsrättshavaren uttas avgift för andrahandsuthyrning med belopp motsvarande högst 10 % av prisbasbeloppet vid tidpunkten för ansökan om tillstånd för andrahandsuthyrning av bostadsrätt.

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

§ 17 - Underhåll

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

§ 18 - Fonder

Inom föreningen ska bildas en fond för yttre underhåll och en dispositionsfond. Avsättning till fonden för yttre underhåll ska ske i enlighet med antagen underhållsplan enligt § 17. De överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet ska avsättas till dispositionsfonden.

§ 19 – Förverkandeanledningar

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts är förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning;

1. om bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats eller upplåtelseavgift utöver två veckor från det att föreningen efter förfallodagen anmanat honom eller henne att fullgöra sin betalningsskyldighet,
2. om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift, när det gäller en bostadslägenhet, mer än en vecka efter förfallodagen eller, när det gäller en lokal, mer än två vardagar efter förfallodagen,
3. om bostadsrättshavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,
4. om lägenheten används för annat ändamål än det avsedda,
5. om bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för föreningen eller annan medlem,
6. 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,

mc SB
RF

7. om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren åsidosätter sina skyldigheter vid användning av lägenheten eller om den som lägenheten upplåtits till i andra hand vid användning av denna åsidosätter de skyldigheter som enligt samma paragraf åligger en bostadsrättshavare,
8. om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt § 20 sista stycket och han inte kan visa en giltig ursäkt för detta,
9. om bostadsrättshavaren inte fullgör skyldighet som går utöver det han skall göra enligt bostadsrättslagen och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs, samt
10. om lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller i vilken till en inte oväsentlig del ingår brottsligt förfarande eller om lägenheten används för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

Nyttjanderätten är inte förverkad, om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av ringa betydelse. Inte heller är nyttjanderätten till bostadslägenhet förverkad på grund av att en skyldighet som avses i p 9 inte fullgörs, om bostadsrättshavaren är en kommun eller ett landsting och skyldigheten inte kan fullgöras av sådan bostadsrättshavare.

Är nyttjanderätten förverkad på grund av dröjsmål med betalning av årsavgift, och har föreningen med anledning av detta sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning, får denne på grund av dröjsmålet inte skiljas från lägenheten

1. om avgiften - när det är fråga om en bostadslägenhet - betalas inom tre veckor från det att bostadsrättshavaren har delgetts underrättelse om möjligheten att få tillbaka lägenheten genom att betala årsavgiften inom denna tid, eller
2. om avgiften - när det är fråga om en lokal - betalas inom två veckor från det att bostadsrättshavaren har delgetts underrättelse om möjligheten att få tillbaka lägenheten genom att betala årsavgiften inom denna tid.

Är det fråga om en bostadslägenhet får en bostadsrättshavare inte heller skiljas från lägenheten om han eller hon har varit förhindrad att betala årsavgiften inom den tid som anges i punkt 1 ovan på grund av sjukdom eller liknande oförutsedd omständighet och årsavgiften har betalats så snart det var möjligt, dock senast när tvisten om avhysning avgörs i första instans.

Vad som sägs i första stycket gäller inte om bostadsrättshavaren, genom att vid upprepade tillfällen inte betala årsavgiften inom den tid som anges i § 20 sista stycket, har åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att han eller hon skäligen inte bör få behålla lägenheten.

Beslut om avhysning får meddelas tidigast tredje vardagen efter utgången av den tid som anges i första stycket 1 eller 2.

§ 20- Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad, till det inre, hålla lägenheten med tillhörande övriga utrymmen i gott skick. Med ansvaret följer både underhålls- och reparationsskyldighet.

Bostadsrättshavarens ansvar omfattar även mark, om sådan ingår i upplåtelsen. Föreningen svarar i övrigt för husets underhåll.

Till lägenheten hör bland annat:

MC SB
KJ

- ytskikt på rummets väggar, golv och tak jämte den underliggande behandlingen som krävs för att anbringa ytskiktet på ett fackmässigt sätt. Bostadsrättshavaren ansvarar också för fuktisolerande skikt i badrum och våtrum
- Icke bärande innerväggar, stuckatur
- inredning i lägenheten och övriga utrymmen tillhörande lägenheten, exempelvis: sanitetsporcelain, köksinredning, vitvaror såsom kyl/frys och tvättmaskin; bostadsrättshavaren svarar också för el- och vattenledningar, avstängningsventiler och i förekommande fall anslutningskopplingar på vattenledningar till denna inredning.
- glas i fönster och dörrar samt spröjs på dessa
- lägenhetens ytter- och innerdörrar med tillhörande lister, foder, karm, tätningslister, lås inklusive nycklar m.m.; bostadsrättsföreningen svarar dock för målning av ytterdörrens yttersida. Vid byte av lägenhetens ytterdörr eller fönsterdörr (altandörr, balkongdörr) skall styrelsens godkännande inhämtas.
- Till fönster och fönsterdörr hörande beslag, handtag, gångjärn, tätningslister m.m samt målning; bostadsrättsföreningen svarar dock för målning av utifrån synliga delar av fönster/fönsterdörr
- Målning av radiatorer och värmeledningar
- Ledningar för avlopp, gas, elektricitet, vatten och anordningar för informationsöverföring till de delar de betjänar endast den aktuella lägenheten
- Armaturer för vatten (blandare, duschmunstycke m.m.) inklusive packning, avstängningsventiler och anslutningskopplingar på vattenledning.
- Klämring runt golvbrunnen, rensning av golvbrunn och vattenlås
- Eldstad, samt tillhörande rökgångar.
- Köksfläkt, kolfilterfläkt, spiskåpa och ventilationsdon. Bostadsrättsföreningen svarar dock för underhåll av ventilationsfläkt på vindar och tak liksom OVK. Installation av anordning som påverkar husets ventilation, t ex köksventilator eller ändring av ventilationstrumma, kräver styrelsens tillstånd, enligt §21
- Gruppcentral/säkringsskåp och därifrån utgående elledningar i lägenheten, brytare, eluttag och fasta armaturer inklusive entréarmatur.
- Brandvarnare
- Elektrisk golvvärme, som bostadsrättshavaren försett lägenheten med
- Handdukstork
- Egna installationer

Om lägenheten är utrustad med balkong, altan eller hör till lägenheten mark/uteplats som är upplåten med bostadsrätt svarar bostadsrättshavaren för renhållning och snöskottning. Bostadsrättshavaren svarar också för renhållning och snöskottning av entrén till lägenheten samt till lägenheten tillhörande biluppställningsplats. För balkong/altan svarar bostadsrättshavaren för målning av insida av balkongfront/altanfront samt golv. Målning utförs enligt bostadsrättsföreningens instruktioner. Vad avser mark/altan är bostadsrättshavaren skyldig att följa föreningens anvisningar och beslut gällande skötsel av marken/altanen. Förändring av fasad eller annat som påverkar fastighetens fasad (t ex upphöjt terrassgolv, markis m.m.) får inte göras utan styrelsens godkännande enligt §21

För reparationer på grund av brand- och vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast om skadan uppkommit genom eget vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon 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. Detta gäller i tillämpliga delar även om det förekommer ohyra i lägenheten.

MC
Pr
SB
Vg

I fråga om brandskada som bostadsrättshavaren själv inte vållat gäller vad som sagts nu endast om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn som han borde ha iakttagit.

Bostadsrättsföreningen får åta sig att utföra sådana underhållsåtgärder, som bostadsrättshavaren ska svara för. Beslut om detta ska fattas på föreningsstämma och får endast avse åtgärder som utförs i samband med omfattande underhåll eller ombyggnad av föreningens hus, som berör bostadsrättshavarens lägenhet.

Bostadsrättshavaren ska teckna försäkring som omfattar det underhålls- och reparationsansvar som följer av lag och dessa stadgar. Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller det finns risk för omfattande skador på annans egendom och inte efter uppmaning avhjälper bristen i lägenhetens skick så snart som möjligt, får föreningen avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

Bostadsrättsföreningens styrelse äger rätt att besluta att bostadsrättshavare ska teckna tillägg till sin hemförsäkring, sk bostadsrättstillägg.

Företrädare för bostadsrättsföreningen 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. Bostadsrättshavaren är enligt bostadsrättslagen skyldig att tåla sådana inskränkningar i nyttjanderätten som föranleds av nödvändiga åtgärder för att utrota ohyra i huset eller på marken.

§ 21 - Förändring i lägenhet

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd, i lägenheten, göra

- ingrepp i bärande konstruktion
- ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten
- annan väsentlig förändring av lägenheten inklusive altan/uteplats, balkong och mark.

Styrelsen får inte vägra att ge tillstånd om inte åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen.

Bostadsrättshavaren ska vid förändring av lägenhetens yttre (t ex fasad, altan, mark m.m.) teckna en ansvarsförbindelse med föreningen för att reglera underhåll och fel.

Bostadsrättshavaren ansvarar gentemot föreningen för sådana åtgärder i lägenheten som har vidtagits av tidigare innehavare av bostadsrätten, såsom reparationer, underhåll och installationer som denna utfört.

§ 22 - Upplösning av föreningen

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

§ 23 - Övrigt

För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar samt övriga tillämpliga författningar.

KL SB
de Y

BILAGA 3.

Stadgar för bostadsrättsföreningen Staren 1

Organisationsnr: 769615-9446

§ 1 – Föreningsnamn

Föreningens firma (föreningsnamn) är Bostadsrättsföreningen Staren1

§ 2 - Ändamål och verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter och lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden. En medlems rätt i föreningen, på grund av sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem, som innehar en bostadsrätt, kallas bostadsrättshavare.

§ 3 - Föreningens säte

Föreningens styrelse har sitt säte i Stockholms kommun, Stockholms län.

§4 - Medlemskap

Inträde i föreningen kan beviljas den som

1. Kommer att erhålla bostadsrätt genom upplåtelse i föreningens hus, eller
2. Övertar bostadsrätt i föreningens hus

Annan juridisk person än kommun eller landsting som förvärvar bostadsrätt till bostadslägenhet får vägras medlemskap.

Medlemskap kan nekas om föreningen inte antar att den som ansöker om medlemskap har för avsikt att använda bostadsrätten som permanentbostad.

§ 5 - Räkenskapsår och årsredovisning

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari – 31 december. Minst sex veckor före ordinarie föreningsstämma ska styrelsen avlämna en årsredovisning till revisorerna. Denna ska bestå av resultaträkning, balansräkning och förvaltningsberättelse.

Senast två veckor före ordinarie föreningsstämma ska årsredovisning och revisionsberättelse finnas tillgängliga för medlem.

§ 6 - Kallelse till föreningsstämma

Styrelsen kallar till föreningsstämma. Kallelse till föreningsstämma ska innehålla en uppgift om de ärenden som ska förekomma. Kallelsen ska utfärdas tidigast sex veckor före och senast två veckor före ordinarie och extra föreningsstämma.

Om föreningsstämman ska ta ställning till ett förslag om ändring av stadgarna, måste det fullständiga förslaget hållas tillgängligt hos föreningen från tidpunkten för kallelsen fram till föreningsstämman. Om medlem uppgivit annan adress ska det fullständiga förslaget istället skickas till medlemmen.

SB
K
K

Kallelsen ska utfärdas genom en personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning eller brev med posten.

Andra meddelanden till medlemmarna anslås på lämplig plats inom föreningens fastighet eller skickas ut som brev.

§ 7 - Ärenden på ordinarie föreningsstämma

På en ordinarie föreningsstämma ska följande ärenden behandlas:

1. Val av ordförande vid stämman och anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
2. godkännande av röstlängden
3. val av en eller två justeringsmän
4. frågan om föreningsstämman blivit utlyst i behörig ordning
5. fastställande av dagordning
6. styrelsens årsredovisning och revisionsberättelsen
7. beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen samt om hur vinsten eller förlusten enligt den fastställda balansräkningen ska disponeras.
8. beslut om ansvarsfrihet åt styrelseledamöterna
9. fråga om arvode till styrelseledamöterna och revisorerna
10. beslut om antalet styrelseledamöter och styrelsesuppleanter som ska väljas
11. val av styrelseledamöter och eventuella styrelsesuppleanter
12. val av revisorer och eventuella revisorssuppleanter
13. val av valberedning

övriga ärenden som ska tas upp på föreningsstämman enligt tillämplig lag om ekonomiska föreningar eller föreningens stadgar.

§ 8 - Medlems röst

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar en bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst.

En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud. Ett ombud ska visa upp en skriftlig, daterad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från det att den utfärdades. Ett ombud får bara företräda en medlem. En medlem får ta med högst ett biträde på föreningsstämman. För en fysisk person gäller att endast en annan medlem eller medlemmens make, sambo, föräldrar, syskon eller barn får vara biträde eller ombud.

Föreningsstämman får besluta att den som inte är medlem ska ha rätt att närvara eller på annat sätt följa förhandlingarna vid föreningsstämman. Ett sådant beslut är giltigt endast om det beslutas av samtliga röstberättigande som är närvarande vid föreningsstämman.

§ 9 - Styrelse

Styrelsen består av lägst tre och högst sex styrelseledamöter med lägst en och högst fyra styrelsesuppleanter.

SB
MC
RE
IF

Halva antalet styrelseledamöter och styrelsesuppleanter väljs årligen för en tid av två år fram till slutet av periodens ordinarie föreningsstämma när så är möjligt.

Styrelsen utser inom sig ordförande, kassör och sekreterare.

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

Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt.

Styrelsen eller firmatecknare får inte heller riva eller besluta om väsentliga förändringar av föreningens hus eller mark såsom väsentliga ny-, till- eller ombyggnader av sådan egendom. Vad som gäller för ändring av lägenhet regleras i § 21.

Styrelsen eller firmatecknare får ansöka om inteckning eller annan inskrivning i föreningens fasta egendom eller tomträtt.

§ 10 - Revisor

För granskning av föreningens årsredovisning jämte räkenskaperna samt styrelsens förvaltning utses en till två revisorer med högst två revisorssuppleanter av ordinarie föreningsstämma för tiden fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma.

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

Om revisorerna har gjort särskilda anmärkningar i sin revisionsberättelse ska styrelsen lämna en skriftlig förklaring över anmärkningarna till den ordinarie föreningsstämman.

§ 11 - Rätt att utöva bostadsrätten

Om en bostadsrätt överlåtits till ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten endast om han eller hon är eller antas till medlem i föreningen.

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

Motsvarande andra stycket gäller för juridisk person om denne har panträtt i bostadsrätten och förvärvet sker genom tvångsförsäljning enligt bostadsrättslagen eller vid exekutiv försäljning.

§ 12 - Formkrav vid överlåtelse

Ett avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp skall upprättas skriftligen och skrivas under av säljaren och köparen. Köpehandlingen skall innehålla uppgift om den lägenhet som överlåtelsen avser samt ett pris. Motsvarande skall gälla vid byte och gåva.

SB
16
m
an

Om överlåtelseavtalet inte uppfyller formkraven är överlåtelsen ogiltig. Kopia av överlåtelsehandling skall inges till styrelsen.

§ 13 – Andrahandsuthyrning

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt samtycke. Styrelsens samtycke bör begränsas till viss tid.

Samtycke behövs dock inte,

1. om en bostadsrätt har förvärvats vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning enligt bostadsrättslagen av en juridisk person som hade panträtt i bostadsrätten och som inte antagits till medlem i föreningen, eller
2. om lägenheten är avsedd för permanentboende och bostadsrätten till lägenheten innehas av en kommun eller ett landsting.

Styrelsen skall genast underrättas om en upplåtelse enligt andra stycket.

Vägrar styrelsen att ge sitt samtycke till en andrahandsupplåtelse får bostadsrättshavaren ändå upplåta sin lägenhet i andra hand om hyresnämnden lämnar sitt tillstånd till upplåtelsen. Tillstånd skall lämnas om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Tillståndet skall av hyresnämnden begränsas till viss tid.

I fråga om en bostadslägenhet som innehas av en juridisk person krävs det för tillstånd endast att föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke.

Ett tillstånd till andrahandsupplåtelse kan förenas med villkor.

§ 14 - Lägenhetens användning

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

Bostadsrättshavaren får inte använda lägenheten för något annat ändamål än det avsedda.

Föreningen får dock endast åberopa avvikelse som är av avsevärd betydelse för föreningen eller någon medlem i föreningen.

§ 15 - Insats och årsavgift

Styrelsen fastställer insats och årsavgift för varje lägenhet. Om en insats ska ändras måste alltid beslut fattas på Föreningsstämma.

Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal så att den kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader, samt amorteringar och avsättning till fonder.

Årsavgiften betalas månadsvis och i förskott senast den sista vardagen före varje ny månads början. Om inte årsavgiften betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen (1975:635) på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker samt påminnelseavgift och inkassoavgift enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader m.m.

MC SB
K 16
8

Styrelsen kan besluta att den del av årsavgiften som avser ersättning för varje lägenhets värme, varmvatten, elektrisk ström, renhållning eller konsumtionsvatten kan beräknas efter förbrukning eller yta.

§ 16 - Övriga avgifter

Föreningen kan ta ut upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift efter beslut av styrelsen.

Upplåtelseavgift är en särskild avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen, när bostadsrätten upplåts första gången.

För arbete vid övergång av en bostadsrätt får föreningen av bostadsrättshavaren ta ut en överlåtelseavgift med ett belopp motsvarande högst 2,5% av prisbasbeloppet enligt gällande lag.

För arbete vid pantsättning av bostadsrätt får föreningen av bostadsrättshavaren ta ut en pantsättningsavgift med högst 1% av prisbasbeloppet.

Avgift för andrahandsuthyrning kan tas ut efter beslut av styrelsen. För arbete vid andrahandsuthyrning får av bostadsrättshavaren uttas avgift för andrahandsuthyrning med belopp motsvarande högst 10 % av prisbasbeloppet vid tidpunkten för ansökan om tillstånd för andrahandsuthyrning av bostadsrätt.

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

§ 17 - Underhåll

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

§ 18 - Fonder

Inom föreningen ska bildas en fond för yttre underhåll och en dispositionsfond. Avsättning till fonden för yttre underhåll ska ske i enlighet med antagen underhållsplan enligt § 17. De överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet ska avsättas till dispositionsfonden.

§ 19 – Förverkandeanledningar

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts är förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning;

1. om bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats eller upplåtelseavgift utöver två veckor från det att föreningen efter förfallodagen anmanat honom eller henne att fullgöra sin betalningsskyldighet,
2. om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift, när det gäller en bostadslägenhet, mer än en vecka efter förfallodagen eller, när det gäller en lokal, mer än två vardagar efter förfallodagen,
3. om bostadsrättshavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,
4. om lägenheten används för annat ändamål än det avsedda,
5. om bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för föreningen eller annan medlem,
6. 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,

MC
SB
16

7. om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren åsidosätter sina skyldigheter vid användning av lägenheten eller om den som lägenheten upplåtits till i andra hand vid användning av denna åsidosätter de skyldigheter som enligt samma paragraf åligger en bostadsrättshavare,
8. om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt § 20 sista stycket och han inte kan visa en giltig ursäkt för detta,
9. om bostadsrättshavaren inte fullgör skyldighet som går utöver det han skall göra enligt bostadsrättslagen och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs, samt
10. om lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller i vilken till en inte oväsentlig del ingår brottsligt förfarande eller om lägenheten används för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

Nyttjanderätten är inte förverkad, om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av ringa betydelse. Inte heller är nyttjanderätten till bostadslägenhet förverkad på grund av att en skyldighet som avses i p 9 inte fullgörs, om bostadsrättshavaren är en kommun eller ett landsting och skyldigheten inte kan fullgöras av sådan bostadsrättshavare.

Är nyttjanderätten förverkad på grund av dröjsmål med betalning av årsavgift, och har föreningen med anledning av detta sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning, får denne på grund av dröjsmålet inte skiljas från lägenheten

1. om avgiften - när det är fråga om en bostadslägenhet - betalas inom tre veckor från det att bostadsrättshavaren har delgetts underrättelse om möjligheten att få tillbaka lägenheten genom att betala årsavgiften inom denna tid, eller
2. om avgiften - när det är fråga om en lokal - betalas inom två veckor från det att bostadsrättshavaren har delgetts underrättelse om möjligheten att få tillbaka lägenheten genom att betala årsavgiften inom denna tid.

Är det fråga om en bostadslägenhet får en bostadsrättshavare inte heller skiljas från lägenheten om han eller hon har varit förhindrad att betala årsavgiften inom den tid som anges i punkt 1 ovan på grund av sjukdom eller liknande oförutsedd omständighet och årsavgiften har betalats så snart det var möjligt, dock senast när tvisten om avhysning avgörs i första instans.

Vad som sägs i första stycket gäller inte om bostadsrättshavaren, genom att vid upprepade tillfällen inte betala årsavgiften inom den tid som anges i § 20 sista stycket, har åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att han eller hon skäligen inte bör få behålla lägenheten.

Beslut om avhysning får meddelas tidigast tredje vardagen efter utgången av den tid som anges i första stycket 1 eller 2.

§ 20- Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad, till det inre, hålla lägenheten med tillhörande övriga utrymmen i gott skick. Med ansvaret följer både underhålls- och reparationsskyldighet.

Bostadsrättshavarens ansvar omfattar även mark, om sådan ingår i upplåtelsen. Föreningen svarar i övrigt för husets underhåll.

Till lägenheten hör bland annat:

SB
He
Re
B

- ytskikt på rummens väggar, golv och tak jämte den underliggande behandlingen som krävs för att anbringa ytskiktet på ett fackmässigt sätt. Bostadsrättshavaren ansvarar också för fuktisolerande skikt i badrum och våtrum
- Icke bärande innerväggar, stuckatur
- inredning i lägenheten och övriga utrymmen tillhörande lägenheten, exempelvis: sanitetsporcelain, köksinredning, vitvaror såsom kyl/frys och tvättmaskin; bostadsrättshavaren svarar också för el- och vattenledningar, avstängningsventiler och i förekommande fall anslutningskopplingar på vattenledningar till denna inredning.
- glas i fönster och dörrar samt spröjs på dessa
- lägenhetens ytter- och innerdörrar med tillhörande lister, foder, karm, tätningslister, lås inklusive nycklar m.m.; bostadsrättsföreningen svarar dock för målning av ytterdörrens yttersida. Vid byte av lägenhetens ytterdörr eller fönsterdörr (altandörr, balkongdörr) skall styrelsens godkännande inhämtas.
- Till fönster och fönsterdörr hörande beslag, handtag, gångjärn, tätningslister m.m samt målning; bostadsrättsföreningen svarar dock för målning av utifrån synliga delar av fönster/fönsterdörr
- Målning av radiatorer och värmeledningar
- Ledningar för avlopp, gas, elektricitet, vatten och anordningar för informationsöverföring till de delar de betjänar endast den aktuella lägenheten
- Armaturer för vatten (blandare, duschmunstycke m.m.) inklusive packning, avstängningsventiler och anslutningskopplingar på vattenledning.
- Klämring runt golvbrunnen, rensning av golvbrunn och vattenlås
- Eldstad, samt tillhörande rökgångar.
- Köksfläkt, kolfilterfläkt, spiskåpa och ventilationsdon. Bostadsrättsföreningen svarar dock för underhåll av ventilationsfläkt på vindar och tak liksom OVK. Installation av anordning som påverkar husets ventilation, t ex köksventilator eller ändring av ventilationstrumma, kräver styrelsens tillstånd, enligt §21
- Gruppcentral/säkringsskåp och därifrån utgående elledningar i lägenheten, brytare, eluttag och fasta armaturer inklusive entréarmatur.
- Brandvarnare
- Elektrisk golvvärme, som bostadsrättshavaren försett lägenheten med
- Handdukstork
- Egna installationer

Om lägenheten är utrustad med balkong, altan eller hör till lägenheten mark/uteplats som är upplåten med bostadsrätt svarar bostadsrättshavaren för renhållning och snöskottning. Bostadsrättshavaren svarar också för renhållning och snöskottning av entrén till lägenheten samt till lägenheten tillhörande biluppställningsplats. För balkong/altan svarar bostadsrättshavaren för målning av insida av balkongfront/altanfront samt golv. Målning utförs enligt bostadsrättsföreningens instruktioner. Vad avser mark/altan är bostadsrättshavaren skyldig att följa föreningens anvisningar och beslut gällande skötsel av marken/altanen. Förändring av fasad eller annat som påverkar fastighetens fasad (t ex upphöjt terrassgolv, markis m.m.) får inte göras utan styrelsens godkännande enligt §21

För reparationer på grund av brand- och vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast om skadan uppkommit genom eget vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon 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. Detta gäller i tillämpliga delar även om det förekommer ohyra i lägenheten.

MC
20
SB
10

I fråga om brandskada som bostadsrättshavaren själv inte vållat gäller vad som sagts nu endast om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn som han borde ha iakttagit.

Bostadsrättsföreningen får åta sig att utföra sådana underhållsåtgärder, som bostadsrättshavaren ska svara för. Beslut om detta ska fattas på föreningsstämma och får endast avse åtgärder som utförs i samband med omfattande underhåll eller ombyggnad av föreningens hus, som berör bostadsrättshavarens lägenhet.

Bostadsrättshavaren ska teckna försäkring som omfattar det underhålls- och reparationsansvar som följer av lag och dessa stadgar. Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller det finns risk för omfattande skador på annans egendom och inte efter uppmaning avhjälper bristen i lägenhetens skick så snart som möjligt, får föreningen avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

Bostadsrättsföreningens styrelse äger rätt att besluta att bostadsrättshavare ska teckna tillägg till sin hemförsäkring, sk bostadsrättstillägg.

Företrädare för bostadsrättsföreningen 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. Bostadsrättshavaren är enligt bostadsrättslagen skyldig att tåla sådana inskränkningar i nyttjanderätten som föranleds av nödvändiga åtgärder för att utrota ohyra i huset eller på marken.

§ 21 - Förändring i lägenhet

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd, i lägenheten, göra

- ingrepp i bärande konstruktion
- ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten
- annan väsentlig förändring av lägenheten inklusive altan/uteplats, balkong och mark.

Styrelsen får inte vägra att ge tillstånd om inte åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen.

Bostadsrättshavaren ska vid förändring av lägenhetens yttre (t ex fasad, altan, mark m.m.) teckna en ansvarsförbindelse med föreningen för att reglera underhåll och fel.

Bostadsrättshavaren ansvarar gentemot föreningen för sådana åtgärder i lägenheten som har vidtagits av tidigare innehavare av bostadsrätten, såsom reparationer, underhåll och installationer som denna utfört.

§ 22 - Upplösning av föreningen

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

§ 23 - Övrigt

För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar samt övriga tillämpliga författningar.

KL SR
Pz JF