

# STADGAR FÖR

## Bostadsrättsföreningen Kikaren 1

organisationsnummer 716419-2648

### Innehållsförteckning

#### OM FÖRENINGEN

|      |  |   |
|------|--|---|
| 1 §  | Namn, ändamål och säte   | 2 |
| 2 §  | Medlemskap och överlåtelse   | 3 |
| 3 §  | Medlemskapsprövning  | 3 |
| 4 §  | Bosättningskrav  | 3 |
| 5 §  | Andelsägande   | 3 |
| 6 §  | Insats, årsavgift och upplåtelseavgift                                       | 3 |
| 7 §  | Årsavgiftens beräkning   | 3 |
| 8 §  | Överlåtelse- och pantsättningsavgift<br>samt avgift för andrahandsupplåtelse | 4 |
| 9 §  | Övriga avgifter  | 4 |
| 10 § | Dröjsmål med betalning   | 4 |

#### FÖRENINGSSTÄMMA

|      |                       |   |
|------|-----------------------|---|
| 11 § | Föreningsstämma       | 4 |
| 12 § | Kallelse och anmälan  | 4 |
| 13 § | Motioner              | 5 |
| 14 § | Extra föreningsstämma | 5 |
| 15 § | Dagordning            | 5 |
| 16 § | Rösträtt              | 5 |
| 17 § | Ombud och biträde     | 6 |
| 18 § | Röstning              | 6 |
| 19 § | Jäv                   | 6 |
| 20 § | Över- och underskott  | 6 |
| 21 § | Valberedning          | 6 |
| 22 § | Stämmans protokoll    | 7 |

#### STYRELSE OCH REVISION

|      |                                  |   |
|------|----------------------------------|---|
| 23 § | Styrelsens sammansättning        | 7 |
| 24 § | Styrelsens protokoll             | 7 |
| 25 § | Beslutförhet och röstning        | 7 |
| 26 § | Beslut i vissa frågor            | 7 |
| 27 § | Firmateckning                    | 8 |
| 28 § | Styrelsens åligganden            | 8 |
| 29 § | Utdrag ur lägenhetsförteckning   | 8 |
| 30 § | Räkenskapsår                     | 8 |
| 31 § | Revisorer                        | 8 |
| 32 § | Avgivande av revisionsberättelse | 8 |

## BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

|      |   |    |
|------|---|----|
| 33 § | Bostadsrättshavarens ansvar             | 9  |
| 34 § | Ansvar för ändringar och installationer | 10 |
| 35 § | Brand- och vattenledningsskador         | 10 |
| 36 § | Ersättning för inträffad skada          | 10 |
| 37 § | Komplement                              | 10 |
| 38 § | Felanmälan                              | 10 |
| 39 § | Gemensam upprustning                    | 10 |
| 40 § | Vanvård                                 | 10 |
| 41 § | Tillbyggnad                             | 11 |
| 42 § | Ombyggnad                               | 11 |

## ANVÄNDNING AV BOSTADSRÄTTEN

|      |                             |    |
|------|-----------------------------|----|
| 43 § | Användning av bostadsrätten | 11 |
| 44 § | Störningar m.m              | 11 |
| 45 § | Tillträdesrätt              | 12 |
| 46 § | Andrahandsuthyrning         | 12 |
| 47 § | Inneboende                  | 12 |

## FÖRVERKANDE

|      |                           |    |
|------|---------------------------|----|
| 48 § | Förverkandegrunder        | 12 |
| 49 § | Hinder för förverkande    | 13 |
| 50 § | Ersättning vid uppsägning | 13 |
| 51 § | Tvångsförsäljning         | 13 |

## ÖVRIGT

|      |                             |    |
|------|-----------------------------|----|
| 52 § | Meddelanden                 | 13 |
| 53 § | Fonder                      | 13 |
| 54 § | Underhåll                   | 13 |
| 55 § | Upplösning, likvidation mm. | 13 |
| 56 § | Annan lag                   | 13 |
| 57 § | Stadgeändring               | 14 |

---

## OM FÖRENINGEN

1 § Namn, ändamål och säte

Föreningens namn är "Bostadsrättsföreningen Kikaren 1".

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

Styrelsen har sitt säte i Stockholms stad i Stockholms län.

## 2 § Medlemskap och överlåtelse

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

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

Bostadsrättshavare erhåller ett bostadsrättsbevis som skall innehålla uppgift om grundavgiften för bostadsrätten, ändamålet med upplåtelsen samt lägenhetens beteckning, rumsantal och andelstal.

## 3 § Medlemskapsprövning

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

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

En överlåtelse är ogiltig, om den som en bostadsrätt övergått till vägras medlemskap i föreningen.

## 4 § Bosättningskrav

Om det kan antas att förvärvaren för egen del inte permanent ska bosätta sig i bostadsrättslägenheten har föreningen rätt att vägra medlemskap.

## 5 § Andelsägande

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

## 6 § Insats, årsavgift och upplåtelseavgift

Insats, årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen. Ändring av insatsen beslutas av föreningsstämma.

## 7 § Årsavgiftens beräkning

Föreningens löpande kostnader och utgifter samt avsättningar till fonder skall bekostas genom att bostadsrättshavarna betalar en årsavgift till föreningen.

Årsavgiften för en lägenhet beräknas så att den, i förhållande till lägenhetens andelstal, kommer att bära sin del av föreningens kostnader samt amorteringar.

Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal. Beslut om ändring av grund för andelstalsberäkning fattas av föreningsstämma. Om beslutet medför ändring av

det inbördes förhållandet mellan andelstalen blir beslutet giltigt om minst tre fjärdedelar av de röstande på stämman biträtt beslutet.

#### 8 § Överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse

Föreningen har rätt att 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 i samband med övergång av en bostadsrätt får föreningen av bostadsrättshavaren ta ut en överlåtelseavgift med ett belopp motsvarande högst 2,5 % av gällande prisbasbelopp enligt lagen om allmän försäkring.

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

Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

Avgift för andrahandsupplåtelse får tas ut efter beslut av styrelsen. Avgiften får årligen uppgå till högst 10 % av gällande prisbasbelopp. Om en lägenhet upplåts under del av ett år, beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten. Upplåtelse under del av kalendermånad räknas som hel månad. Avgiften betalas av bostadsrättshavare som upplåter sin lägenhet i andra hand.

#### 9 § Övriga avgifter

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

#### 10 § Dröjsmål med betalning

Årsavgiften ska betalas på det sätt styrelsen beslutar. Betalning får dock alltid ske genom postanvisning, postgiro eller bankgiro. 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 att full betalning sker samt påminnelseavgift enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader mm.

### **FÖRENINGSTÄMMA**

#### 11 § Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma ska hållas årligen tidigast den 1 mars och senast den 30 juni.

#### 12 § Kallelse och anmälan

Styrelsen kallar till föreningsstämma. Kallelsen ska innehålla uppgift om vilka ärenden som ska behandlas på stämman. Beslut får inte fattas i andra ärenden än de som angivits i kallelsen.

Tidigast sex veckor och senast fyra veckor före ordinarie stämma och tidigast sex veckor och senast två veckor före extra stämma ska kallelsen utfärdas. Anmälan om ordinarie stämma ska göras senast två veckor innan kallelsen.

Kallelsen ska utfärdas till samtliga medlemmar genom utdelning. 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.

Om medlem lämnat samtycke till att kallelser, stämmomateriel och andra obligatoriska handlingar skickas elektroniskt får handlingarna tillställas medlemmen via e-post.

### 13 § Motioner

Medlem som önskar få ett ärende behandlat vid föreningsstämma ska anmäla detta senast vid den tidpunkt som styrelsen anger i anmälan om ordinarie stämma.

### 14 § Extra föreningsstämma

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

§ 15 Dagordning På ordinarie föreningsstämma ska förekomma:

1. Öppnande
2. Fastställande av röstlängd
3. Val av stämмоordförande
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
5. Val av två justerare tillika rösträknare
6. Godkännande av dagordningen
7. Fråga om stämman blivit stadgeenligt utlyst
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisorernas berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen
13. Beslut om arvoden åt styrelsen och revisorer, samt i förekommande fall åt valberedning, för nästkommande verksamhetsår
14. Val av ordförande
15. Val av styrelseledamöter och suppleanter
16. Val av revisorer och revisorssuppleant
17. Val av valberedning
18. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
19. Avslutande

På extra föreningsstämma ska utöver punkt 1-7 och 19 förekomma de ärenden för vilken stämman blivit utlyst.

### 16 § Rösträtt

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

## 17 § Ombud och biträde

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

Ombud och biträde får endast vara:

- a) annan medlem,
- b) medlemmens make/maka eller sambo,
- c) föräldrar,
- d) syskon,
- e) myndigt barn,
- f) annan närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen i föreningens hus,
- g) god man.

Om medlem har förvaltare företräds medlemmen av förvaltaren. Underårig medlem företräds av sin förmyndare.

## 18 § Röstning

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller vid lika röstetal den mening som stämmans ordförande biträder. Blankröst är inte en avgiven röst. Vid val anses den vald som har fått flest röster. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottning om inte annat beslutas av stämman innan valet förrättas.

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

För vissa beslut krävs särskild majoritet enligt bestämmelser i bostadsrättslagen.

## 19 § 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 1 eller 2 beträffande annan, om medlemmen i fråga har ett väsentligt intresse som kan strida mot föreningens.

## 20 § Över- och underskott

Det över- eller underskott som kan uppstå i föreningens verksamhet ska balanseras i ny räkning. Om föreningsstämmans beslut att uppkommen vinst ska delas ut ska vinsten fördelas mellan medlemmarna i förhållande till lägenheternas andelstal för det senaste räkenskapsåret.

## 21 § Valberedning

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

## 22 § Stämmans protokoll

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

- a) att röstlängden ska tas in i eller biläggas protokollet,
- b) att stämmans beslut ska föras in i protokollet,
- c) att om omröstning skett ska resultatet av denna anges i protokollet.

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

## STYRELSE OCH REVISION

### 23 § Styrelsens sammansättning

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

Styrelsen väljs av föreningsstämman. Ordförande väljs för ett år från ordinarie föreningsstämma intill dess att ordinarie föreningsstämma hållits under räkenskapsåret efter valet. Övriga styrelseledamöter och suppleanter väljs för högst två år från ordinarie föreningsstämma intill dess att ordinarie föreningsstämma hållits under andra räkenskapsåret efter valet.

Styrelsen utser inom sig funktionärer om inte föreningsstämman beslutat annorlunda.

Till ledamot eller suppleant kan förutom medlem även väljas person som tillhör medlemmens familjehushåll och är bosatt i föreningens hus samt annan person som professionellt åtar sig styrelsuppdrag.

### 24 § Styrelsens protokoll

Vid styrelsens sammanträden ska protokoll föras som justeras av ordföranden och den ytterligare ledamot som styrelsen utser. Protokollen ska förvaras på betryggande sätt och föras i nummerföljd.

Styrelsens protokoll är tillgängliga endast för ledamöter, suppleanter och revisorer.

### 25 § Beslutförhet och röstning

Styrelsen är beslutför när antalet närvarande ledamöter vid sammanträdet överstiger hälften av samtliga ledamöter. Som styrelsens beslut gäller den mening för vilken mer än hälften av de närvarande röstat eller vid lika röstetal den mening som ordföranden biträder. För giltigt beslut krävs enhällighet när för beslutförhet minsta antalet ledamöter är närvarande. Suppleanter tjänstgör i den ordning som ordförande bestämmer om inte annat bestämts av föreningsstämma eller framgår av arbetsordning (beslutad av styrelsen).

### 26 § Beslut i vissa frågor

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

## 27 § Firmateckning

Föreningens firma tecknas - förutom av styrelsen - av minst två ledamöter i förening. Styrelsen kan utfärda fullmakt för särskilda avtalsområden.

## 28 § Styrelsens åligganden

Bland annat åligger det styrelsen:

- a) att svara för föreningens organisation och förvaltning av dess angelägenheter,
- b) att avge redovisning för förvaltning av föreningens angelägenheter genom att avlämna årsredovisning som ska innehålla berättelse om verksamheten under året (förvaltningsberättelse) samt redogöra för föreningens intäkter och kostnader under året (resultaträkning) och för dess ställning vid räkenskapsårets utgång (balansräkning),
- c) att senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma till revisorerna avlämna årsredovisningen,
- d) att senast två veckor före ordinarie föreningsstämma hålla årsredovisningen och revisionsberättelsen tillgänglig för medlemmarna,
- e) att föra medlems- och lägenhetsförteckning.

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

## 29 § Utdrag ur lägenhetsförteckning

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

## 30 § Räkenskapsår

Föreningens räkenskapsår är kalenderår.

## 31 § Revisorer

För granskning av föreningens årsredovisning jämte räkenskaperna samt styrelsens förvaltning utser föreningsstämman minst en och högst två revisorer med högst två suppleanter. Revisorer och revisorssuppleanter väljs för tiden från ordinarie föreningsstämma fram till och med nästa ordinarie föreningsstämma. Revisorer behöver inte vara medlemmar i föreningen och behöver inte heller vara auktoriserade eller godkända.

## 32 § Avgivande av revisionsberättelse

Senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma skall styrelsen avlämna en årsredovisning till revisorerna. Denna skall bestå av resultaträkning, balansräkning och förvaltningsberättelse.

Revisorerna ska lämna sin revisionsberättelse till styrelsen senast tre veckor före föreningsstämman.

Senast två veckor före årsstämman skall styrelsen hålla årsredovisningen tillgänglig för medlemmarna.

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

## **BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER**



### 33 § Bostadsrättshavarens ansvar

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

Bostadsrättshavaren är skyldig att följa de anvisningar som föreningen lämnar beträffande installationer avseende avlopp, värme, gas, elektricitet, vatten och ventilation i lägenheten samt att tillse att dessa installationer utförs fackmannamässigt. Bostadsrättshavaren är skyldig att följa föreningens anvisningar som meddelats rörande skötseln av marken.

Bostadsrättshavaren svarar sålunda för underhåll och reparationer av bland annat:

- a) ytbeläggning på rummets alla väggar, golv och tak jämte underliggande ytbehandling som krävs för att anbringa, ytbeläggningen på ett fackmannamässigt sätt,
- b) icke bärande innerväggar,
- c) undertak som bostadsrättshavaren försett lägenheten med.
- d) glas och bågar i lägenhetens ytter- och innerfönster med tillhörande beslag, handtag, låsanordningar inklusive nycklar, persiennor, vädringsfilter och tätningslister samt all målning förutom utvändigt målning och kittning,
- e) till ytterdörr hörande beslag, gångjärn, glas, handtag, ringklocka, brevinkast, tidningsställ och lås inklusive nycklar; bostadsrättshavare svarar även för all målning med undantag för målning av ytterdörrs utsida; motsvarande gäller för balkong- eller altandörr,
- f) innerdörrar och säkerhetsgrindar,
- g) lister, foder och stuckaturer,
- h) radiatorer; i fråga om vattenfyllda radiatorer svarar bostadsrättshavaren endast för målning och rengöring,
- i) elektrisk golvvärme, som bostadsrättshavare försett lägenheten med,
- j) varmvattenberedare,
- k) ledningar för vatten och avlopp samt ventilationskanaler till de delar dessa är åtkomliga inne i lägenheten och betjänar endast bostadsrättshavarens lägenhet,
- l) undercentral (säkringsskåp, teleplint, konverter) och därifrån utgående el- och informationsledningar (telefon, kabel-tv, data med mera) i lägenheten, kanalisationer, brytare, eluttag och fasta armaturer.
- m) installationer för informationsöverföring (telefon, kabel-tv, data med mera) som är åtkomliga i lägenheten.
- n) ventiler och luftinsläpp, dock endast målning, rengöring och filterbyte,
- o) brandvarnare, dock inte nätanslutna.

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

- p) till vägg eller golv hörande fuktisolerande skikt,
- q) inredning och belysningsarmaturer,
- r) vitvaror och sanitetsporcelain,
- s) golvbrunn med tillhörande klämring till den del det är åtkomligt från lägenheten,
- t) rensning av golvbrunn och vattenlås,
- u) tvättmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning,
- v) kranar och avstängningsventiler,
- w) ventilationsfläkt,
- x) elektrisk handdukstork.

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

- y) vitvaror
- z) spiskåpa,
- å) rensning av vattenlås,
- ä) diskmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning samt kranar och avstängningsventiler.

#### 34 § Ansvar för ändringar och installationer

Bostadsrättshavaren svarar även för alla ändringar och installationer i lägenheten som utförts installerats av bostadsrättshavaren eller tidigare innehavare av lägenheten. Detta gäller även mark, förråd och andra lägenhetskomplement som ingår i upplåtelsen.

#### 35 § Brand- och vattenledningsskador

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

#### 36 § Ersättning för inträffad skada

Om föreningen vid inträffad skada blir ersättningsskyldig gentemot bostadsrättshavare för lägenhetsutrustning eller personligt lösöre, ska ersättningen beräknas med hänsyn till den skadade egendomens värde omedelbart före skadetillfället. Särskilda regler gäller vid brand- och vattenledningsskada, se § 35

#### 37 § Komplement

Om lägenheten är utrustad med balkong, altan eller uteplats svarar bostadsrättshavaren för renhållning och snöskottning och glas i balkongräcket.

#### 38 § Felanmälan

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

#### 39 § Gemensam upprustning

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.

#### 40 § Vanvård

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick, eller utan behövligt tillstånd utför en åtgärd som anges i § 42 i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller att det finns risk för omfattande skador på annans egendom har föreningen, efter rättelseanmaning, rätt att avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

#### 41 § Tillbyggnad

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

#### 42 § Förändring i lägenhet

Bostadsrättshavaren får företa förändringar i lägenheten. Följande åtgärder får dock inte företas utan styrelsens tillstånd:

- a) ingrepp i en bärande konstruktion,
- b) installation eller ändring av ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten,
- c) installation eller ändring av anordning för ventilation,
- d) installation eller ändring av eldstad eller rökkanal, eller annan påverkan på brandskyddet, eller
- e) någon annan väsentlig förändring av lägenheten.

För en lägenhet som har särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga eller konstnärliga värden krävs alltid tillstånd för en åtgärd som innebär att ett sådant värde påverkas.

Bostadsrättshavaren svarar för att förse styrelsen med erforderligt underlag för sitt beslut. Styrelsen får vägra att ge tillstånd till en åtgärd endast om den är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen. Ett tillstånd får förknas med villkor. Om bostadsrättshavaren är missnöjd med styrelsens beslut får han eller hon begära att hyresnämnden prövar frågan.

Bostadsrättshavaren svarar för att erforderliga myndighetstillstånd erhålls. Förändringar ska alltid utföras på ett fackmannamässigt sätt.

## ANVÄNDNING AV BOSTADSRÄTTEN

#### 43 § Användning av bostadsrätten

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

#### 44 Störningar m.m.

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. Bostadsrättshavaren ska även rätta sig efter föreningens ordningsregler.

Detta gäller även för mark, förråd, garage eller annat lägenhetskoment som ingår i bostadsrätten.

Bostadsrättshavaren ansvarar vidare för att bestämmelserna även följs av den som hör till hushållet, gästar bostadsrättshavaren eller som utför arbete för bostadsrättshavarens räkning.

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

#### 45 § Tillträdesrätt

Företrädare för föreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för eller har rätt att utföra.

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

#### 46 § Andrahandsuthyrning

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt skriftliga samtycke. Bostadsrättshavare ska skriftligen hos styrelsen ansöka om samtycke till upplåtelsen. I ansökan ska skälet till upplåtelsen anges, vilken tid den ska pågå samt till vem lägenheten ska upplåtas. Tillstånd ska lämnas om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Styrelsens beslut kan överprövas av hyresnämnden.

#### 47 § Inneboende

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

### FÖRVERKANDE

#### 48 § 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 föreningen eller en annan medlem,
- d) lägenheten används för annat ändamål än vad den är avsedd för och avvikelsen 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 utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen 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,
- g) om lägenheten vanvårdas, eller om bostadsrättshavaren utsätter de som bor i omgivningen för störningar i boendet, eller inte iakttar reglerna om sundhet, ordning och gott skick eller föreningens ordningsregler
- g) bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten och inte kan visa giltig ursäkt för detta,
- h) bostadsrättshavaren inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs,

- 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.
- j) bostadsrättshavaren utan behövtillstånd utför en förändring av lägenhet som anges i § 42

#### 49 § 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.

#### 50 § Ersättning vid uppsägning

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

#### 51 § Tvångsförsäljning

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

### ÖVRIGT

#### 52 § Meddelanden

Meddelanden delges genom anslag i föreningens hus, genom e-post eller genom utdelning.

#### 53 § Fonder

Inom föreningen skall det bildas en fond för yttre underhåll. Avsättningen till yttre underhåll skall ske i enlighet med antagen underhållsplan enligt § 53.

#### 54 § Underhåll

Styrelsen skall upprätta en 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.

#### 55 § Upplösning, likvidation mm.

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

#### 56 § Annan lag

För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och annan lagstiftning. Styrelsen får meddela ordningsregler.

#### 57 § Stadgeändring

Föreningens stadgar kan ändras om samtliga röstberättigade vid en föreningsstämma är ense om det. Beslutet är även giltigt om det fattats av två på varandra följande föreningsstämmor och minst två tredjedelar på den andra stämman biträtt beslutet. Bostadsrättslagen kan i vissa situationer föreskriva högre majoritetskrav.

Stockholm 2024-05-30

**Bostadsrättsföreningen Kikaren 1**