

STADGAR

för Bostadsrättsföreningen Tallen 21
organisationsnummer 716416-7848

OM FÖRENINGEN

- §1. 1 Namn, säte och ändamål
- §1. 2 Byggnadsminne
- §2 Medlemskap och överlåtelse
- §3 Medlemskapsprövning - juridisk person
- §4 Medlemskapsprövning - fysisk person
- §5 Bosättningskrav
- §6 Andelsägande
- §7 Insats, årsavgift och upplåtelseavgift
- §8 Årsavgiftens beräkning
- §9 Överlåtelse-, pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse.
- §10 Övriga avgifter
- §11 Dröjsmål med betalning

FÖRENINGSSTÄMMA

- §12 Föreningsstämma
- §13 Motioner
- §14 Extra föreningsstämma
- §15 Dagordning
- §16 Kallelse
- §17 Rösträtt
- §18 Ombud och biträde
- §19 Röstning
- §20 Jäv
- §21 Resultatdisposition
- §22 Valberedning
- §23 Stämmans protokoll

STYRELSE OCH REVISION

- §24 Styrelsens sammansättning
- §25 Konstituering
- §26 Styrelsens protokoll
- §27 Beslutsförfhet och röstning
- §28 Beslut i vissa frågor
- §29 Firmateckning
- §30 Styrelsens åligganden
- §31 Utdrag ur lägenhetsförteckning
- §32 Räkenskapsår
- §33 Revisor
- §34 Revisionsberättelse

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

- §35 Bostadsrättshavarens ansvar
- §36 Ansvar för ändringar och installationer
- §37 Brand- och vattenledningsskador
- §37a Ersättning för inträffad skada
- §38 Balkong, altan, burspråk och takterrass
- §39 Felanmälan
- §40 Gemensam upprustning
- §41 Vanvård
- §42 Övriga anordningar
- §43 Ombyggnad Förändring i lägenhet

ANVÄNDNING AV BOSTADSRÄTTEN

- §44 Användning av bostadsrätten
- §45 Störningar mm
- §46 Tillträdesrätt
- §47 Andrahandsupplåtelse
- §48 Inneboende

FÖRVERKANDE

- §49 Förverkandegrunder
- §50 Hinder för förverkande
- §51 Ersättning vid uppsägning
- §52 Tvångsförsäljning

ÖVRIGT

- §53 Meddelanden
- §54 Framtida underhåll
- §55 Upplösning, likvidation mm
- §56 Tolkning
- §57 Stadgcändring

STADGAR

för Bostadsrättsföreningen Tallen 21

organisationsnummer 716416-7848

OM FÖRENINGEN

- §1. 1 Namn, säte och ändamål
- §1. 2 Byggnadsminne
- §2 Medlemskap och överlåtelse
- §3 Medlemskapsprövning - juridisk person
- §4 Medlemskapsprövning - fysisk person
- §5 Bosättningskrav
- §6 Andelsägande
- §7 Insats, årsavgift och upplåtelseavgift
- §8 Årsavgiftens beräkning
- §9 Överlåtelse-, pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse.
- §10 Övriga avgifter
- §11 Dröjsmål med betalning

FÖRENINGSSTÄMMA

- §12 Föreningsstämma
- §13 Motioner
- §14 Extra föreningsstämma
- §15 Dagordning
- §16 Kallelse
- §17 Rösträtt
- §18 Ombud och biträde
- §19 Röstning
- §20 Jäv
- §21 Resultatdisposition
- §22 Valberedning
- §23 Stämmans protokoll

STYRELSE OCH REVISION

- §24 Styrelsens sammansättning
- §25 Konstituering
- §26 Styrelsens protokoll
- §27 Beslutsföret och röstning
- §28 Beslut i vissa frågor
- §29 Firmateckning
- §30 Styrelsens åligganden
- §31 Utdrag ur lägenhetsförteckning
- §32 Räkenskapsår
- §33 Revisor
- §34 Revisionsberättelse

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

- §35 Bostadsrättshavarens ansvar
- §36 Ansvar för ändringar och installationer
- §37 Brand- och vattenledningsskador
- §37a Ersättning för inträffad skada
- §38 Balkong, altan, burspråk och takterrass
- §39 Felanmälan
- §40 Gemensam upprustning
- §41 Vanvård
- §42 Övriga anordningar
- §45 Ombyggnad Förändring i lägenhet

ANVÄNDNING AV BOSTADSRÄTTEN

- §44 Användning av bostadsrätten
- §45 Störningar mm
- §46 Tillträdesrätt
- §47 Andrahandsupplåtelse
- §48 Inneboende

FÖRVERKANDE

- §49 Förverkandegrunder
- §50 Hinder för förverkande
- §51 Ersättning vid uppsägning
- §52 Tvångsförsäljning

ÖVRIGT

- §53 Meddelanden
- §54 Framtida underhåll
- §55 Upplösning, likvidation mm
- §56 Tolkning
- §57 Stadgeändring

OM FÖRENINGEN

§1. 1 Namn, säte och ändamål

Föreningens namn är Bostadsrättsföreningen Tallen 21 med org.nr: 716 416-7848. Styrelsen har sitt säte i Stockholm, Stockholms Kommun.

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

§1.2 Byggnadsminne

Föreningens hus, huvudbyggnad och gårdshus, är av kulturhistoriskt intresse och har av länsstyrelsen Stockholms län förklarats som byggnadsminne den 80-04-28 enligt lagen om byggnadsminnen SFS 1960:690; 1976:440. Detta medför att aktuella lagar och föreskrifter äger tolkningsföreträde framför bostadsrättsföreningens stadgar.

§2 Medlemskap och överlåtelse

En ny innehavare får utöva bostadsrätten och flytta in i lägenheten/lokalen endast om han eller hon antagits till medlem i föreningen. Förvärvaren ska ansöka om medlemskap i föreningen på sätt 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 pris. 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 sökanden. 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.

§3 Medlemskapsprövning - juridisk person

Juridisk person som förvärvat bostadsrätt till en bostadslägenhet får vägras inträde i föreningen även om nedan angivna förutsättningar för medlemskap är uppfyllda. En juridisk person som är medlem i föreningen får inte utan samtycke av styrelsen genom överlåtelse förvärva ytterligare bostadsrätt till en bostadslägenhet. Föreningsstämman kan från fall till fall och med minst två tredjedelars majoritet besluta att anta juridisk person. Kommun och region får inte vägras medlemskap.

§4 Medlemskapsprövning - fysisk person

Medlemskap kan beviljas fysisk person som övertar bostadsrätt i föreningens hus. Den 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, funktionshinder eller sexuell läggning. Överlåtelsen är ogiltig, om medlemskap inte beviljas. Särskilda regler gäller vid exekutiv försäljning eller vid tvångsförsäljning.

§5 Bosättningskrav

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

§6 Andelsägande

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

§7 Insats, årsavgift och upplåtelseavgift

Insats, årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen. Beslut om ändring av andelstal ska fattas av föreningsstämma.

§8 Årsavgiftens beräkning

Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas/lokalens andelstal. Beslut om ändring av grund för andelstalsberäkning ska fattas av föreningsstämma. Om beslutet medför rubbning av det inbördes förhållandet mellan andelstalen blir beslutet giltigt om minst tre fjärdedelar av de röstande på stämman gått med på beslutet.

För lägenheter som efter upplåtelsen utrustats med balkong eller takterrass får årsavgiften vara förhöjd med högst 10% av vid varje tillfälle gällande prisbasbelopp. Motsvarande gäller för lägenhet med fransk balkong, altan på mark eller uteplats dock med ett påslag på högst 5%.

Styrelsen kan besluta att i årsavgiften ingående ersättning för taxebundna kostnader såsom värme, varmvatten, renhållning, konsumtionsvatten, el, TV, bredband och telefoni ska erläggas efter förbrukning, area eller per lägenhet.

Om en kostnad avser uppvärmning eller nedkyllning av lägenheten, varmvatten eller el och förbrukningen mäts individuellt skall denna del av årsavgiften baseras på förbrukningen.

§9 Överlåtelse-, pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse

Överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5 % och pantsättningsavgiften till högst 1 % av gällande prisbasbelopp. Avgiften för andrahandsupplåtelse får uppgå till högst 10 % årligen av gällande prisbasbelopp. Upplåts en lägenhet under en del av ett år får avgiften tas ut efter det antal kalendermånader som upplåtelsen omfattar. Upplåtelse under del av kalendermånad räknas som hel månad.



Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren. Avgift för andrahandsupplåtelse betalas av bostadsrättshavaren, som upplåter sin lägenhet i andra hand.

§10 Övriga avgifter

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

§11 Dröjsmål med betalning

Årsavgiften ska betalas på det sätt styrelsen beslutar. Betalning kan ske genom banköverföring 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 full betalning sker samt påminnelseavgift enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader mm.

FÖRENINGSSTÄMMA

§12 Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma ska hållas årligen tidigast den 1 mars och senast före juni månads utgång.

§13 Motioner

Medlem som önskar få ett ärende behandlat vid föreningsstämma ska anmäla detta senast den 1:a maj eller inom den senare tidpunkt, som styrelsen kan komma att besluta.

§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. Beslut angående antal styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av styrelseledamöter och suppleanter

16. Val av revisorer och revisorssuppleanter

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 18 förekomma de ärenden för vilken stämman blivit utlyst.

§16 Kallelse

Styrelsen kallar till föreningsstämma. Kallelse till föreningsstämma ska innehålla uppgift om tid och plats för föreningsstämman och vilka ärenden som ska behandlas på stämman. Beslut får inte fattas i andra ärenden än de som angivits i kallelsen. Om förslag till ändring av stadgarna skall behandlas, ska det huvudsakliga innehållet av ändringen anges i kallelsen. Om det krävs för att föreningsstämmobeslut ska bli giltigt att det fattas på två stämmor, får kallelse till den senare stämman inte utfärdas innan den första stämman har hållits. I en sådan kallelse ska det anges vilket beslut den första stämman har fattat.

Kallelse till ordinarie och extra föreningsstämma skall utfärdas tidigast sex veckor och senast två veckor före föreningsstämman.

Dessa kallelsetider gäller även om föreningsstämman skall behandla:

1. en fråga om ändring av stadgarna,
2. en fråga om likvidation,
3. en fråga om att föreningen ska gå upp i en annan juridisk person genom fusion, eller
4. en fråga om förenklad avveckling.

Kallelsen ska utfärdas till samtliga medlemmar genom utdelning eller via elektroniska hjälpmedel (t.ex. e-post till de medlemmar som uppgivit en e-postadress). Kallelsen skall skickas med post till varje medlem vars postadress är känd för föreningen, OM:

1. en ordinarie föreningsstämma skall hållas på en annan tid än som har bestämts i stadgarna,
2. stämman skall behandla en fråga om en ändring av stadgarna som innebär
 - a) att en medlems skyldighet att betala insatser eller avgifter till föreningen ökas,
 - b) att en medlems rätt till föreningens vinst inskränks,
 - c) att en medlems rätt till föreningens tillgångar vid dess upplösning inskränks,
3. stämman skall ta ställning till om föreningen ska gå upp i en annan juridisk person genom fusion, gå i likvidation eller upplösas genom förenklad avveckling.

Om medlem uppgivit annan postadress ska kallelsen istället skickas dit.

Utöver vad som ovan angivits ska kallelsen dessutom alltid anslås på lämplig plats inom föreningens hus eller publiceras på föreningens webbplats.

Möteshandlingar kan distribueras elektroniskt via e-post.

§17 Rösträtt

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar bostadsrätt gemensamt har de dock tillsammans endast en röst. Medlem som innehar flera lägenheter har också endast en röst. Rösträtt har endast den medlem som har fullgjort sina ekonomiska förpliktelser mot föreningen enligt dessa stadgar eller enligt lag. Medlem som enbart innehar en bostadsrätt som avser ett garage, ett lager eller någon annan lägenhet, som i första hand används som förvaringsutrymme ska endast ha en halv röst.

§18 Ombud och biträde

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

- annan medlem
- medlemmens make/maka, eller sambo
- föräldrar
- syskon
- myndigt barn
- annan närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen i föreningens hus
- god man

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

Är medlem en juridisk person får denne företrädas av legal ställföreträdare, mot uppvisande av ett registreringsbevis, som är högst tre månader gammalt.

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 röstberättigade som är närvarande vid föreningsstämman.

§19 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.

Stämmoderförande eller föreningsstämma kan besluta att slutan omröstning ska genomföras. Vid personval

ska dock slutan omröstning alltid genomföras på begäran av röstberättigad.

För vissa beslut krävs särskild majoritet enligt bestämmelser i bostadsrättslagen.

§20 Jäv

En medlem får inte 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

§21 Resultatdisposition

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

§22 Valberedning

Vid ordinarie föreningsstämma får valberedning utses för tiden fram till och med nästa ordinarie föreningsstämma. Till valberedare kan förutom medlem även väljas person som tillhör medlemmens familjehushåll och som är bosatt i föreningens hus.

Valberedningens uppgift är att lämna förslag till antal och namn till samtliga personval samt förslag till arvode.

§23 Stämmans protokoll

Vid föreningsstämma ska protokoll föras av den som stämmans ordförande därtill 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 ska resultatet av denna anges i protokollet

Protokollet ska senast inom tre veckor hållas tillgängligt för samtliga medlemmar. Protokollet ska vara skrivet på svenska. Protokollet kan distribueras till medlemmarna elektroniskt via e-mail. Protokollet ska förvaras på betryggande sätt.

STYRELSE OCH REVISION

§24 Styrelsens sammansättning

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

Styrelsen väljs av föreningsstämman för tiden fram till och med nästa ordinarie föreningsstämma.

Till ledamot eller suppleant kan förutom medlem även väljas person som tillhör medlemmens familjehushåll och som är boende i föreningens fastighet.

§25 Konstituering

Styrelsen utser inom sig ordförande och andra funktionärer om inte föreningsstämma beslutat annorlunda.

Ordföranden respektive den som handhar föreningens ekonomiska förvaltning kan vara samma person om styrelsen enhälligt så beslutar.

§26 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 ska distribueras till styrelsens ledamöter inom 14 dagar efter mötesdagen. Protokollet ska vara skrivet på svenska.

§27 Beslutsförhet 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 mötesordföranden biträder. För giltigt beslut krävs enhällighet när för beslutsförhet minsta antalet ledamöter är närvarande.

§28 Beslut i vissa frågor

Beslut som innebär väsentlig förändring av föreningens hus eller mark ska alltid fattas av föreningsstämma. Styrelsen eller firmatecknare får därmed inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt och inte heller riva eller företa väsentliga till- eller ombyggnadsåtgärder av sådan egendom. Om ett beslut avseende om- eller tillbyggnad innebär att medlems lägenhet förändras ska medlemmens samtycke inhämtas. Om bostadsrättshavaren inte ger sitt samtycke till ändringen, blir beslutet ändå giltigt om minst två tredjedelar av de röstande på stämman har gått med på beslutet och det dessutom har godkänts av hyresnämnden.

§29 Firmateckning

Föreningens firma tecknas - förutom av styrelsen - av minst två ledamöter i förening.

§30 Styrelsens åligganden

Bland annat åligger det styrelsen:

- att svara för föreningens organisation och förvaltning av dess angelägenheter
- 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)
- att senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma till revisorerna avlämna årsredovisningen.
- att senast två veckor före ordinarie föreningsstämma hålla årsredovisningen och revisionsberättelsen tillgänglig.
- att föra medlems- och lägenhetsförteckning; föreningen har rätt att behandla i förteckningarna ingående personuppgifter på sätt som avses i personuppgiftslagen.
- 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 skickas till medlemmen. Förslaget kan distribueras via e-mail till medlemmarna.

§31 Utdrag ur lägenhetsförteckning

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

§32 Räkenskapsår

Föreningens räkenskapsår är kalenderår.

§33 Revisor

Föreningsstämma ska välja 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 eller vara auktoriserade /godkända.

§34 Revisionsberättelse

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

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

§35 Bostadsrättshavarens ansvar

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

Bostadsrättshavaren 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 skötsel av marken.

Bostadsrättshavaren svarar sålunda för underhåll och reparationer av bland annat:

- ytbeläggning på rummets alla väggar, golv och tak jämte underliggande ytbehandling, som krävs för att anbringa ytbeläggningen på ett fackmannamässigt sätt
- icke bärande innerväggar
- undertak som bostadsrättshavaren försett lägenheten/lokalen med.
- till fönster hörande glas och bågar i lägenhetens ytter- och innerfönster med tillhörande beslag, gångjärn, handtag, låsanordning inklusive nycklar, persienn, vädringsfilter och tätningslister samt all målning förutom utvändigt renovering/målning och kittning av karmar och bågar i fönster. För skada på fönster med tillhörande karm genom inbrott eller annan åverkan svarar bostadsrättshavaren.
- till ytterdörr hörande beslag, gångjärn, glas, handtag, ringklocka, brevinkast och låsanordningar inklusive nycklar; bostadsrättshavare svarar även

för all målning med undantag för renovering/målning av ytterdörrens utsida; motsvarande gäller för balkong- eller altandörr. För skada på ytterdörr med tillhörande karm genom inbrott eller annan påverkan på dörren svarar bostadsrättshavaren motsvarande gäller för balkong- eller altandörr.

- Inglasningspartier som bostadsrättshavare försett lägenheten med.
- Föreningen svarar dock för underhåll av gemensamma utrymmen.
- innerdörrar och säkerhetsgrindar
- lister, foder och stuckaturer
- elradiatorer; i fråga om vattenfyllda radiatorer svarar bostadsrättshavaren endast för målning
- golvvärme med samtliga ingående komponenter, som bostadsrättshavaren försett lägenheten med
- eldstäder, dock inte tillhörande rökångar
- varmvattenberedare
- ledningar för vatten och avlopp samt ventilationskanaler till de delar dessa är åtkomliga inne i lägenheten och betjänar endast bostadsrättshavarens lägenhet
- elstigare från källaren till lägenheten,
- elcentral (säkringsskåp) och därifrån utgående elledningar i lägenheten/lokalen, kanalisationer, kopplingsdosor, brytare, eluttag och fasta armaturer.
- Installationer för informationsöverföring (telefon, kabel-tv, data mm) som är åtkomliga i lägenheten.
- ventiler och luftinsläpp, dock endast målning och filterbyte
- ventilationsaggregat, t.ex. FTX som föreningen försett lägenheten med, dock endast filterbyte.
- brandvarnare

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

- till vägg eller golv hörande fuktisolerande skikt
- inredning och belysningsarmaturer
- vitvaror och sanitetsporسلن
- golvbrunn med tillhörande klämring.
- rensning av golvbrunn och vattenlås
- tvättmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- kranar och avstängningsventiler
- ventilationsfläkt
- elektrisk handdukstork

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

- vitvaror
- anslutning av ventilationsutrustning till godkänd kökskanal
- köksfläkt och spiskåpa
- rensning av vattenlås
- diskmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning

- kranar och avstängningsventiler; för gasledningar svarar bostadsrättshavaren endast för målning.

§36 Ansvar för ändringar och installationer

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

§37 Brand- och vattenledningsskador

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

§37 a 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 brand och vattenledningsskada, se §37.

§38 Balkong burspråk och takterrass

Om lägenheten är utrustad med burspråk och/eller balkong i gårdsfasaden utför och bekostar bostadsrättshavaren allt underhåll utom för den bärande konstruktionen respektive tak, vilket åvilar föreningen. Underhåll skall utföras enligt den upprättade tekniska specifikationen för burspråk och balkonger. Bostadsrättshavaren utför och bekostar renhållning och snöskottning samt ska se till att avrinning för dagvatten inte hindras.

§39 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.

§40 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.

§41 Vanvård

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick, eller utan behövligt tillstånd utför en åtgärd som anges i §43 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.

§42 Övriga anordningar

Anordningar som exempelvis luftvärmepumpar, markiser, balkonginglasning, belysningsarmaturer, solskydd, parabolantennor, solceller och laddningspunkt etc. får monteras på husets utsida



endast efter styrelsens skriftliga godkännande samt efter tillstånd hos Länsstyrelsen Stockholms län. 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 och i förekommande fall återmontera sådana anordningar på egen bekostnad.

§43 Förändring i lägenhet

Bostadsrättshavaren får företa förändringar i lägenheten. Vissa åtgärder kräver dock styrelsens tillstånd och i särskilda fall även Länsstyrelsens tillstånd såsom:

1. ingrepp i en bärande konstruktion,
2. installation eller ändring av ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten,
3. installation eller ändring av anordning för ventilation,
4. installation eller ändring av eldstad eller rökkanal, eller annan påverkan på brandskyddet. Kakelugnar eller eldstäder får inte rivas,
5. 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 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 förenas 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.

Inredningsdetaljer som är i original exempelvis dörrar och paneler ska avlägsnas med försiktighet och sparas för att kunna återanvändas inom huset.

ANVÄNDNING AV BOSTADSRÄTTEN

§44 Användning av bostadsrätten

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 annan medlem i föreningen.

§45 Störningar mm

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 iakttä allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick

inom eller utanför huset. Bostadsrättshavaren skall även rätta sig efter föreningens ordningsregler. Detta gäller även för mark, förråd, garage eller annat lägenhetskompement som ingår i bostadsrätten. Bostadsrättshavaren ansvarar vidare för att bestämmelserna även följs av dem 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.

§46 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.

§47 Andrahandsupplåtelse

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. Juridisk person accepteras dock inte. Styrelsens beslut kan överprövas av hyresnämnden.

§48 Inneboende

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

FÖRVERKANDE

§49 Förverkandegrunder

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

- bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift och/eller avgift för andrahandsupplåtelse.
- lägenheten utan samtycke upplåts i andra hand
- bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för förening eller annan medlem
- lägenheten används för annat ändamål än vad den är avsedd för och avvikelsen är av väsentlig betydelse för föreningen eller någon medlem
- 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

- om lägenheten vanvårdas eller om bostadsrättshavaren utsätter de som bor i omgivningen för störningar i boendet, eller inte iaktar reglerna om sundhet, ordning och gott skick eller föreningens ordningsregler
- bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten och inte kan visa giltig ursäkt för detta
- bostadsrättshavaren inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs
- 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
- bostadsrättshavaren utan behövligt tillstånd utför en förändring av lägenhet som anges i §43

§50 Hinder för förverkande

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

§51 Ersättning vid uppsägning

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

§52 Tvångsförsäljning

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

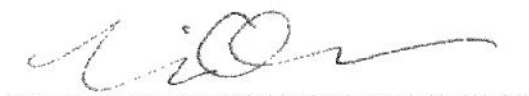
ÖVRIGT

§53 Meddelanden

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

Ovanstående stadgar har antagits vid ordinarie föreningsstämma den 27/5 år 2024 samt den extra föreningsstämma 14/11 år 2024.

Stockholm den 2025-01-13.....
Bostadsrättsföreningen Tallen 21



Elis Olsson

§54 Framtida underhåll

Ingen fond för vare sig yttre eller inre underhåll skall upprättas. En underhållsplan ska istället upprättas och presenteras inför varje föreningsstämma med kostnadsuppskattningar.

§55 Utdelning, upplösning och likvidation

Om föreningsstämman beslutar att uppkommen vinst ska delas ut ska vinsten fördelas mellan medlemmarna i förhållande till lägenheternas årsavgifter för det senaste räkenskapsåret.

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

§56 Tolkning

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

§57 Stadgeändring

Föreningens stadgar kan ändras av en enda föreningsstämma om samtliga röstberättigade är ense om det. Beslutet är även giltigt om det fattas av två på varandra följande föreningsstämmor. Den första stämmans beslut utgörs av den mening som har fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller, vid lika röstetal, den mening som stämмоordföranden biträder. På den andra stämman krävs att minst två tredjedelar av de röstande går med på beslutet. Bostadsrättslagen kan för vissa beslut föreskriva högre majoritetskrav.



Birgitta Evaldt