

Förslag till nya stadgar den 31 maj 2018

för Bostadsrättsföreningen Gåshaga Pirar 4
organisationsnummer 769608-6193

Innehåll		34 §	Revisor	6	
		35 §	Revisionsberättelse	6	
OM FÖRENINGEN	2	BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER		6	
1 §	Namn, säte och ändamål	2	36 §	Bostadsrättshavarens ansvar	6
2 §	Medlemskap och överlåtelse	2	37 §	Ytterligare installationer	6
3 §	Medlemskapsprövning – juridisk person	2	38 §	Brand- och vattenledningsskador	6
4 §	Medlemskapsprövning – fysisk person	2	39 §	Komplement	7
5 §	Bosättningskrav	2	40 §	Stambyte i våtrum	7
6 §	Andelsägande	2	41 §	Felanmälan	7
7 §	Insats, årsavgift och upplåtelseavgift	2	42 §	Gemensam upprustning	7
8 §	Årsavgiftens beräkning	2	43 §	Vanvård	7
9 §	Överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse	3	44 §	Övriga anordningar	7
10 §	Övriga avgifter	3	45 §	Förändring i lägenhet	7
11 §	Dröjsmål med betalning	3	ANVÄNDNING AV BOSTADSRÄTTEN	7	
FÖRENINGSTÄMMA	3	46 §	Användning av bostadsrätten	7	
12 §	Föreningsstämma	3	47 §	Sundhet, ordning och gott skick	7
13 §	Motioner	3	48 §	Tillträdesrätt	7
14 §	Extra föreningsstämma	3	49 §	Andrahandsuthyrning	7
15 §	Dagordning	3	50 §	Inneboende	8
16 §	Kallelse	3	FÖRVERKANDE	8	
17 §	Rösträtt	4	51 §	Förverkandegrunder	8
18 §	Ombud och biträde	4	52 §	Tvångsförsäljning	8
19 §	Röstning	4	ÖVRIGT	8	
20 §	Jäv	4	53 §	Meddelanden	8
21 §	Resultatdisposition	4	54 §	Elektronisk kommunikation	8
22 §	Valberedning	4	55 §	Framtida underhåll	8
23 §	Stämmans protokoll	4	56 §	Underhållsplan	8
STYRELSE OCH REVISION	5	57 §	Upplösning och likvidation	8	
24 §	Styrelsens sammansättning	5	58 §	Tolkning	9
25 §	Konstituering	5	59 §	Stadgeändring	9
26 §	Styrelsens protokoll	5			
27 §	Beslutförhet och röstning	5			
28 §	Beslut i vissa frågor	5			
29 §	Firmateckning	5			
30 §	Jäv	5			
31 §	Styrelsens åligganden	5			
32 §	Medlemsförteckning och lägenhets- förteckning	5			
33 §	Räkenskapsår	6			

Förslag till nya stadgar den 31 maj 2018

för Bostadsrättsföreningen Gåshaga Pirar 4
organisationsnummer 769608-6193

OM FÖRENINGEN

1 § Namn, säte och ändamål

Föreningens namn är Bostadsrättsföreningen Gåshaga Pirar 4. Styrelsen har sitt säte i Lidingö kommun, Stockholms län.

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. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

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 skall ansöka om medlemskap i föreningen på sätt styrelsen bestämmer. Till medlemsansökan skall fogas styrkt kopia på överlåtelsehandling som skall 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 skall pröva frågan om medlemskap så snart som möjligt från det att ansökan om medlemskap kom in till föreningen.

En medlem som upphör att vara bostadsrättshavare skall 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 förutsättningarna för medlemskap i 4 § är uppfyllda. Kommun och landsting får inte vägras medlemskap.

En juridisk person som är medlem i föreningen får inte utan samtycke av styrelsen förvärva ytterligare bostadsrätt till en bostadslägenhet.

Förvärvet är ogiltigt om medlemskap inte beviljas. Det är även ogiltigt om föreskrivet samtycke i andra stycket inte har erhållits.

Ändrad formulering

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 före-

ningen 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.

5 § Bosättningskrav

Som villkor för medlemskap gäller att en förvärvare av bostadsrätt till en lägenhet skall bosätta sig i lägenheten om inte styrelsen medger annat.

Endast ny formulering

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. Ändring av insatsen skall alltid beslutas av föreningsstämma.

8 § Årsavgiftens beräkning

Föreningens löpande verksamhet och avsättning till stadgeenliga fonder skall finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen.

Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal.

Den del av årsavgiften som ska täcka avsättning, kapitalkostnader, skatter och driftsutgifter exklusive värme och vatten fördelas efter andelstal 1 för såväl lägenheterna i flerbostadshuset (lgh 101-641) som för radhuslägenheterna (lgh 13-1 – 13-6).

För lägenheterna i flerbostadshuset gäller att den del av årsavgiften som ska täcka kostnad för värme och vatten fördelas efter andelstal 2.

Beslut om ändring av grund för andelstalsberäkning skall 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 röstat för beslutet.

Samma innehåll, text ändringar.

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.

Förslag till nya stadgar den 31 maj 2018

för Bostadsrättsföreningen Gåshaga Pirar 4
organisationsnummer 769608-6193

9 § Överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse

Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5 % och pantsättningsavgiften till högst 1 % av gällande prisbasbelopp.

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.

10 § Övriga avgifter

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

11 § Betalning av avgifter

Årsavgiften skall betalas på det sätt styrelsen beslutar. Betalning får dock alltid ske genom postanvisning, plusgiro 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 lagen om ersättning för inkassokostnader mm.

FÖRENINGSTÄMMA

12 § Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma skall hållas årligen senast före juni månads utgång.

13 § Motioner

Medlem som önskar få ett ärende behandlat vid föreningsstämma skall anmäla detta **senast den 1 februari** eller den senare tidpunkt före kallelstens utfärdande som styrelsen kan komma att besluta.

Förlängd frist från 1 mars.

14 § Extra föreningsstämma

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

15 § Dagordning

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma:

1. Öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Godkännande av dagordningen
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
5. Val av två (2) justerare tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit stadgeenligt sammankallad
7. Fastställande av röstlängd
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisionsberättelse
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 för nästkommande verksamhetsår
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisorer och revisorssuppleant
16. Val av valberedning
17. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
18. Avslutande

På extra föreningsstämma skall utöver punkt 1-7 och 18 förekomma de ärenden för vilka stämman blivit sammankallad.

16 § Kallelse

Kallelse till föreningsstämma skall innehålla uppgift om vilka ärenden som skall behandlas på stämman. Beslut får inte fattas i andra ärenden än de som tagits upp i kallelsen.

Kallelse till ordinarie- och extra föreningsstämma skall utfärdas tidigast sex (6) veckor och senast två (2) veckor före föreningsstämman.

Nya tidsfrister – från tidigast 4 veckor till 6 veckor och nu senast 2 veckor innan både för ordinarie och extra stämman.

Om det enligt lag eller dessa stadgar krävs för att ett föreningsstämlobeslut skall bli giltigt att det fattas på två stämmor, får kallelse till den senare stämman inte utfärdas innan den första stämman har hållits och i kallelsen till den senare stämman skall anges vilket beslut den första stämman har fattat. Om en fortsatt föreningsstämma skall hållas fyra veckor eller senare räknat från och med föreningsstämmans första dag, skall det utfärdas en särskild kallelse till den fortsatta föreningsstämman med iakttagande av samma tidsregler som om den vore en ny stämman.

Kallelsen ska vara skriftlig och delas ut till varje medlem genom utdelning, brev med posten eller genom e-post till de medlemmar som uppgivit en e-postadress. I vissa i lag särskilt angivna fall ställs högre krav på kallelse via e-post. Utöver vad som ovan

Förslag till nya stadgar den 31 maj 2018

för Bostadsrättsföreningen Gåshaga Pirar 4
organisationsnummer 769608-6193

angivits ska kallelse dessutom anslås på lämplig plats inom föreningens hus eller publiceras på föreningens webbplats.

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

Årsredovisning och revisionsberättelse skall hållas tillgängliga enligt 31 § p.4.

Här en rad preciseringar och möjlighet att kalla till stämma även via e-post.

17 § Rösträtt

Vid föreningsstämma har varje medlem en (1) röst. Om flera medlemmar innehar bostadsrätt gemensamt har de dock tillsammans endast en (1) röst. Medlem som innehar flera lägenheter har också endast en (1) röst.

Endast den som fullgjort sina ekonomiska förpliktelser mot föreningen får utöva sin rösträtt.

18 § Ombud och biträde

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

Ombud och biträde får endast vara myndig person som är:

- annan medlem
- medlemmens make/maka, registrerad partner eller sambo enligt sambolagen
- förälder
- syskon
- barn
- annan närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen i föreningens hus
- god man

Om medlem står under förvaltarskap företräds medlemmen av förvaltaren. Underårig medlem företräds av sin förmyndare.

Är medlem en juridisk person företräds denne av legal ställföreträdare.

Ändrat, tillägg med förälder, syskon och barn

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 personal 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 slutet omröstning skall genomföras. Vid personal skall dock slutet 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

Bestämmelserna i första stycket om medlem tillämpas också på ombud för medlem.

21 § Resultatdisposition

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

Ändring från ska till kan

Om föreningsstämman beslutar att uppkommen vinst skall delas ut skall vinsten fördelas mellan medlemmarna i förhållande till lägenheternas andelstal.

22 § Valberedning

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

Ändring text från ska till får

23 § Stämmans protokoll

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

1. att röstlängden skall tas in i eller biläggas protokollet,
2. att stämmans beslut skall föras in i protokollet,
3. att om omröstning skett skall resultatet av denna anges i protokollet.

Protokollet skall undertecknas av protokollförare och justeras av ordföranden och de justerare som utsetts av stämman. Protokollet skall senast inom tre (3) veckor vara justerat och hållas tillgängligt för medlemmarna. Protokollet skall förvaras på betryggande sätt.

Förslag till nya stadgar den 31 maj 2018

för Bostadsrättsföreningen Gåshaga Pirar 4
organisationsnummer 769608-6193

STYRELSE OCH REVISION

24 § Styrelsens sammansättning

Styrelsen består av **minst tre (3)** och högst sju (7) ledamöter med högst tre (3) suppleanter.

Ändring antal ledamöter från minst fem till minst tre,

Styrelsen väljs av föreningsstämman. Ledamot och suppleant kan utses för en tid av ett (1) eller två (2) år.

Till ledamot eller suppleant kan förutom medlem även väljas person som tillhör medlemmens familjehushåll och som är bosatt i föreningens hus. Stämman kan dock välja en (1) ledamot **eller suppleant** som inte uppfyller kraven i föregående mening.

Makar, sambor och person som tillhör medlemmens familjehushåll skall ej samtidigt ingå i styrelsen.

Nytt tillägg.

25 § Konstituering

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

26 § Styrelsens protokoll

Vid styrelsens sammanträden skall föras protokoll som justeras av ordföranden och den ytterligare ledamot som styrelsen utser. Protokollen skall förvaras på betryggande sätt och föras i nummerföljd. Styrelsens protokoll är tillgängliga endast för ledamöter, suppleanter och revisorer.

27 § Beslutförhet och röstning

Styrelsen är beslutför när antalet närvarande ledamöter överstiger hälften av samtliga ledamöter. Som styrelsens beslut gäller den mening för vilken mer än hälften av de närvarande röstat eller vid lika röstetal den mening som ordföranden biträder. För giltigt beslut krävs enhällighet när för beslutförhet minsta antalet ledamöter är närvarande. Är styrelsen inte fulltalig skall de som röstar för beslutet utgöra mer än en tredjedel av hela antalet styrelseledamöter. Suppleanter tjänstgör i den ordning som ordförande bestämmer om inte annat bestämts av föreningsstämman eller framgår av styrelsens arbetsordning.

28 § Beslut i vissa frågor

Beslut som innebär väsentlig förändring av föreningens hus eller mark skall alltid fattas av föreningsstämman. Om ett beslut avseende om- eller tillbyggnad innebär att medlems lägenhet förändras skall medlemmens samtycke inhämtas. Om medlemmen inte ger sitt samtycke till ändringen, blir beslutet ändå giltigt om minst två tredjedelar av de röstande på stämman har röstat för beslutet och det dessutom har godkänts av hyresnämnden.

29 § Firmateckning

Föreningens firma tecknas – förutom av styrelsen – av minst två (2) ledamöter i förening.

30 § Jäv

Styrelseledamot, suppleant eller eventuell verkställande direktör i föreningen får inte handlägga frågor om avtal mellan föreningen och en (1) juridisk person som denne ensam eller tillsammans med någon annan får företräda.

Nytt om jäv.

31 § Styrelsens åligganden

Bland annat åligger det styrelsen:

1. att svara för föreningens organisation och förvaltning av dess angelägenheter.
2. att upprätta budget och fastställa årsavgifter för det kommande räkenskapsåret.
3. att avge redovisning för förvaltning av föreningens angelägenheter genom att avlämna årsredovisning som skall 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).
4. att senast sex (6) veckor före ordinarie föreningsstämman till revisorerna avlämna årsredovisningen.
5. att senast två (2) veckor före ordinarie föreningsstämman hålla årsredovisningen och revisionsberättelsen tillgänglig för medlemmarna.
6. att föra medlems- och lägenhetsförteckningar; föreningen har rätt att behandla i förteckningarna ingående personuppgifter på sätt som avses i personuppgiftslagen eller motsvarande lagstiftning.

Nya, längre tidsfrister. Viss förenkling mot tidigare skrivning.

32 § Medlemsförteckning och lägenhetsförteckning

Föreningen skall föra förteckning över bostadsrättsföreningens medlemmar (medlemsförteckning) samt förteckning över de lägenheter som är upplåtna med bostadsrätt (lägenhetsförteckning).

Medlemsförteckningen skall innehålla

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

Lägenhetsförteckningen skall innehålla

1. varje lägenhets beteckning, belägenhet, rumsantal och övriga utrymmen,
2. datum för Bolagsverkets registrering av den ekonomiska plan som ligger till grund för upplåtelseerna,
3. respektive bostadsrättshavarens namn,
4. insatsen för respektive bostadsrätt.

Förslag till nya stadgar den 31 maj 2018

för Bostadsrättsföreningen Gåshaga Pirar 4
organisationsnummer 769608-6193

Medlemsförteckningen skall hållas tillgänglig hos föreningen för var och en som vill ta del av den. Om förteckningen förs med automatiserad behandling, skall föreningen ge var och en som begär det tillfälle att hos föreningen ta del av en aktuell utskrift eller annan aktuell framställning av förteckningen. Bostadsrätts-havare har rätt att på begäran få utdrag ur lägenhets-förteckningen avseende sin bostadsrätt.

Hela stycket är nytt med mer omfattande precisering.

33 § Räkenskapsår

Föreningens räkenskapsår är kalenderår.

34 § Revisor

Föreningsstämman skall välja minst en (1) och högst två (2) revisorer med högst två (2) suppleanter. Till revisor kan även utses ett registrerat revisionsbolag och i så fall behöver inte suppleant utses. Revisorer och revisorssuppleanter väljs för tiden från ordinarie föreningsstämman fram till och med nästa ordinarie föreningsstämman.

35 § Revisionsberättelse

Revisorerna skall avge revisionsberättelse till styrelsen senast tre (3) veckor före föreningsstämman.

Ny frist, från två till tre veckor.

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

36 § Bostadsrättshavarens ansvar

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

Bostadsrättshavaren svarar sålunda för underhåll och reparationer av bland annat:

- ytbeläggning på rummets alla väggar, golv och tak jämte underliggande ytbehandling, som krävs för att anbringa ytbeläggningen på ett fackmässigt sätt
- icke bärande innerväggar
- till fönster hörande beslag, gångjärn, handtag, låsanordning, vädringsfilter och tätningslister samt all målning förutom utvändig målning och kittning av fönster. För skada på fönster genom inbrott eller annan åverkan på fönster svarar dock bostadsrättshavaren.
- till ytterdörr hörande beslag, gångjärn, glas, handtag, ringklocka, brevinkast och lås inklusive nycklar; all målning med undantag för målning av ytterdörrs utsida; motsvarande gäller för balkong- eller altandörr. För skada på ytterdörr genom inbrott eller annan åverkan på dörren svarar dock

bostadsrättshavaren, motsvarande gäller för balkong- eller altandörr.

- innerdörrar och säkerhetsgrindar
- lister, foder och stuckaturer
- elradiatorer; i fråga om vattenfyllda radiatorer svarar bostadsrättshavaren endast för målning
- golvvärme, som bostadsrättshavaren försett lägenheten med
- eldstäder, dock inte tillhörande rökgångar
- varmvattenberedare
- ledningar för vatten och avlopp till de delar dessa är åtkomliga inne i lägenheten och betjänar endast bostadsrättshavarens lägenhet
- undercentral (säkringsskåp) och därifrån utgående el- och informationsledningar (telefon, kabel-TV, data med mera) i lägenheten, kanalisationer, brytare, eluttag och fasta armaturer
- ventiler och luftinsläpp, dock endast målning
- brandvarnare

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

- fuktisolerande skikt
- inredning och belysningsarmaturer
- vitvaror och sanitetsporسلin
- klämring till golvbrunn
- 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
- köksfläkt
- rensning av vattenlås
- diskmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- kranar och avstängningsventiler

37 § Ytterligare installationer

Bostadsrättshavaren svarar även för alla installationer i lägenheten som installerats av bostadsrättshavaren eller tidigare innehavare av bostadsrätten.

38 § Brand- och vattenledningsskador

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

Förslag till nya stadgar den 31 maj 2018

för Bostadsrättsföreningen Gåshaga Pirar 4
organisationsnummer 769608-6193

39 § Komplement

Om lägenheten är utrustad med balkong, altan, uteplats eller takterrass svarar bostadsrättshavaren endast för renhållning och snöskottning samt skall se till att avledning för dagvatten inte hindras.

40 § Stambyte i våtrum

Vid stambyte i våtrum är föreningen skyldig att återställa våtrummet. Tätskikt skall anbringas till vid tidpunkten gällande branschregler och ytskikt skall anbringas till den standard som föreningen finner lämplig. Om bostadsrättshavaren önskar högre standard står bostadsrättshavaren för mellanskillnaden.

Ny precisering om stambyten.

41 § 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.

Bostadsrättshavaren är även skyldig att till föreningen utan dröjsmål anmäla förekomst av ohyra och skadedjur.

42 § 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.

43 § Vanvård

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller att det finns risk för omfattande skador på annans egendom har föreningen, efter rättelseanmaning, rätt att avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

44 § Övriga anordningar

Anordningar som till exempel luftvärmepumpar, markiser, balkonginglasning, belysningsarmaturer, solskydd och parabolantennor får sättas upp 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 sådana anordningar på egen bekostnad. Vid överlåtelse av bostadsrätten övergår ansvaret till den nya bostadsrättshavaren.

Tillägg, precisering.

45 § Förändring i lägenhet

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

1. ingrepp i bärande konstruktion,

2. ändring av befintlig ledning för avlopp, värme, gas, vatten, eller ändring av ventilation, t. ex. köksfläkt.
3. annan väsentlig förändring av lägenheten.

Styrelsen får endast vägra tillstånd om åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen eller annan medlem. Bostadsrättshavaren svarar för att erforderliga myndighetstillstånd erhålls. Förändringar skall alltid utföras på ett fackmässigt sätt.

Preciseringar

ANVÄNDNING AV BOSTADSRÄTTEN

46 § 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.

47 § Sundhet, ordning och gott skick

När bostadsrättshavaren använder lägenheten är han skyldig att tillse att de som bor i omgivningen inte utsätts för störningar som i sådan grad kan vara skadliga för hälsan eller annars försämra deras bostadsmiljö att de skäligen inte bör tålas.

Bostadsrättshavaren är skyldig iakttä allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utom huset samt rätta sig efter föreningens ordningsregler.

Hör till lägenheten mark, förråd, garage eller annat lägenhetskomplement skall bostadsrättshavaren iakttä sundhet, ordning och gott skick även i fråga om sådant utrymme.

Ohyra får inte föras in i lägenheten.

Den här paragrafen gäller även för den som hör till hushållet, gästar bostadsrättshavaren eller som utför arbete för bostadsrättshavarens räkning.

48 § 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.

49 § Andrahandsuthyrning

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om

Förslag till nya stadgar den 31 maj 2018

för Bostadsrättsföreningen Gåshaga Pirar 4
organisationsnummer 769608-6193

styrelsen ger sitt skriftliga samtycke. Bostadsrätts-
havare skall skriftligen hos styrelsen ansöka om
samtycke till upplåtelsen. I ansökan skall skälet till
upplåtelsen anges, vilken tid den skall pågå, till vem
lägenheten skall upplåtas samt en redogörelse för
tidigare andrahandsupplåtelse. Tillstånd skall lämnas
om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen och
föreningen inte har någon befogad anledning att vägra
samtycke. Tillstånd lämnas för ett (1) år i taget,
därefter måste ny ansökan göras. Det är inte tillåtet att
regelbundet upplåta lägenheten veckovis eller per dag.
Styrelsens beslut kan överprövas av hyresnämnden.

50 § Inneboende

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

FÖRVERKANDE

51 § Förverkandegrunder

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med
bostadsrätt är förverkad och föreningen kan säga upp
bostadsrättshavaren till avflyttning, enligt
bostadsrättslagens regler i följande fall:

- bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats,
upplåtelseavgift, årsavgift eller avgift för andra-
handsupplåtelse
- lägenheten utan tillstånd upplåts i andra hand
- bostadsrättshavaren inrymmer utomstående
personer till men för föreningen eller annan
medlem
- lägenheten används för annat ändamål än vad den
är avsedd för och avvikelserna är av väsentlig
betydelse
- bostadsrättshavaren eller den som lägenheten upp-
låtits 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
- bostadsrättshavaren inte iakttar sundhet, ordning
och gott skick eller rättar sig efter de särskilda
ordningsregler som föreningen meddelar
- bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägen-
heten och inte kan visa giltig ursäkt för detta
- bostadsrättshavaren inte fullgör annan skyldighet
och det måste anses vara av synnerlig vikt för före-
ningen att skyldigheten fullgörs
- lägenheten helt eller till väsentlig del används för
näringsverksamhet eller därmed likartad verksam-
het, vilken till en inte oväsentlig del ingår i
brottsligt förfarande eller för tillfälliga sexuella
förbindelser mot ersättning

I bostadsrättslagen finns regler om hinder för
förverkande.

52 § Tvångsförsäljning

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till
följd av uppsägning kan bostadsrätten komma att
tvångsförsäljas av kronofogden enligt reglerna i bo-
stadsrättslagen.

ÖVRIGT

53 § Meddelanden

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

54 § Elektronisk kommunikation

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

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

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

Hela stycket är nytt

55 § Framtida underhåll

Inom föreningen skall bildas fond för planerat
underhåll.

Avsättning till föreningens underhållsfond sker årligen
med belopp som för första året anges i ekonomisk plan
och därefter i enlighet med föreningens underhållsplan.

Om föreningen inte har en underhållsplan skall det
årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0,3 % av
fastighetens taxeringsvärde.

56 § Underhållsplan

Styrelsen bör upprätta underhållsplan för genom-
förande av underhållet av föreningens hus och årligen
budgetera samt genom beslut om årsavgiftens storlek
säkerställa erforderliga medel för att trygga underhållet
av föreningens hus. Styrelsen bör årligen följa och upp-
datera underhållsplanen för genomförande av underhål-
let av föreningens fastighet/er med tillhörande byggnad-
er.

Ny paragraf om underhållsplan.

57 § Upplösning och likvidation

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

Förslag till nya stadgar den 31 maj 2018

för Bostadsrättsföreningen Gåshaga Pirar 4
organisationsnummer 769608-6193

58 § Tillämpliga regler

Utöver dessa stadgar gäller även bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och övrig tillämplig lagstiftning. Föreningen kan ha utfärdat ordningsregler för förtydligande av innehållet i dessa stadgar.

59 § Stadgeändring

Föreningens stadgar kan ändras genom beslut på föreningsstämma. Beslutet är giltigt om samtliga röstberät-

tigade är ense om det. Beslutet är även giltigt om det fattas av två (2) 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 ordföranden biträder. På den andra stämman krävs att minst två tredjedelar av de röstande har röstat för beslutet. Bostadsrättslagen kan för vissa beslut föreskriva högre majoritetskrav.

Ovanstående stadgar har antagits vid två på varandra följande stämmor

Lidingö den

och

Lidingö den

Bostadsrättsföreningen Gåshaga Pirar 4

.....

.....

.....

.....

.....