



Brf Rökepipan



# STADGAR

för Bostadsrättsföreningen Rökepipan organisationsnummer 716439-0093

## Innehåll

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

## OM FÖRENINGEN

### 1 § Namn, säte och ändamål

Föreningens firma (namn) är  
Bostadsrättsföreningen Rökepipan. Styrelsen har  
sitt säte i Dalby i Lunds 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. 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 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 ska 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  
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 inte antas som medlem i  
föreningen. Kommun och landsting får dock inte  
vägras medlemskap.

Överlåtelsen är ogiltig om medlemskap inte  
beviljas.

### 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.

### 5 § Bosättningskrav

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

### 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 ska alltid beslutas av föreningsstämma.

### 8 § Årsavgiftens beräkning

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

Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna  
i förhållande till lägenheternas två andelstal,  
andelstalkapital och andelstaldrift.

Andelstalkapital fastställs som underlag för i  
årsavgiften ingående kapitaldel för föreningens  
topplån. Kapitaldelen för topplån avser  
räntekostnader (efter eventuell statliga  
räntesubventioner) och amorteringar vilka belöper  
på de topplån som tagits upp av föreningen.  
Andelstalkapital avvägs så att de i förhållande till  
lägenhetens kapitaltillskott kommer att motsvara

vad som belöper på lägenheten av föreningens kapitalskuld för topplån.

Andelstalkapital kan över tiden förändras för enskilda bostadsrättshavare om styrelsen eller föreningsstämman beslutar om frivilligt kapitaltillskott eller om föreningen tar upp nya lån. Frivilligt kapitaltillskott kan ske, efter beslut av styrelse eller föreningsstämma, vid omsättning av lån eller nyupplåning. Omräkning av andelstalen i andelstalkapital ska då utföras för att anpassas till enskilda bostadsrättshavares frivilliga kapitaltillskott.

Omräkning av andelstalkapital medför inte rubbning av inbördes förhållanden mellan insatserna.

Andelstaldrift fastställs som underlag för beräkning av i årsavgiften ingående kapitaldel för föreningens bottenlån samt kostnader för föreningens löpande verksamhet och avsättningar till fonder. Kapitaldelen för bottenlån avser räntekostnader (efter eventuell statliga räntesubventioner) och amorteringar vilka belöper på de bottenlån som tagits upp av föreningen.

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 röstat för beslutet.

För tillkommande nyttigheter som utnyttjas endast av vissa medlemmar utgår särskild ersättning som bestäms av styrelsen.

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.

#### **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 ska vidta med anledning av bostadsrättslagen eller annan författning.

#### **11 § Betalning av avgifter**

Avgifterna ska 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.

#### **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 februari eller den senare tidpunkt före kallelsens utfärdande 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. 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 utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisorns 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 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 ska utöver punkt 1-7 och 18 förekomma de ärenden för vilken stämman blivit utlyst.

## 16 § Kallelse

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

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

Om det enligt lag eller dessa stadgar krävs för att ett föreningsstämмоbeslut ska bli giltigt att det fattas på två stämmor, får kallelse till den senare stämman inte utfärdas innan den första stämman har hållits och i kallelsen till den senare stämman ska anges vilket beslut den första stämman har fattat. Om en fortsatt föreningsstämma ska hållas fyra ( 4 ) veckor eller senare räknat från och med föreningsstämmans första dag, ska det utfärdas en särskild kallelse till den fortsatta föreningsstämman med iakttagande av samma tidsregler som om den vore en ny stämman.

Kallelsen ska vara skriftlig och delas ut till varje medlem; medlemmar som innehar en bostadsrätt

tillsammans kan få en gemensam kallelse. Om medlem uppgivit annan adress ska kallelsen istället skickas till medlemmen. Kallelsen ska dessutom anslås på lämplig plats inom föreningens hus eller publiceras på hemsida.

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

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

## 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 ska visa upp en skriftlig daterad fullmakt. Fullmakten ska uppvisas i original och gäller högst ett ( 1 ) år från utfärdandet. Ombud får företräda högst två (2) medlemmar. 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
- föräldrar
- 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.

**19 § Röstning**

Föreningsstämman beslutar utgörs av den mening som fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller vid lika röstetal den mening som stämman 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 slutna omröstning ska genomföras. Vid personval ska dock slutna 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 ska balanseras i ny räkning.

**22 § Valberedning**

Vid ordinarie föreningsstämma får valberedning utses för en tid av max två (2) år. Dessa får omväljas. Valberedningens uppgift är att lämna förslag till samtliga personval samt förslag till arvode.

**23 § Stämmans protokoll**

Vid föreningsstämma ska protokoll föras av den som stämmans ordförande utsetts. 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 undertecknas av protokollförare och justeras av ordföranden och de justerare som utsetts av stämman. Protokollet ska senast inom tre (3) veckor vara justerat och hållas tillgängligt för medlemmarna. Protokollet ska förvaras på betryggande sätt.

**STYRELSE OCH REVISION****24 § Styrelsens sammansättning**

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

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 som inte uppfyller kraven i föregående mening.

**25 § Konstituering**

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

**26 § Styrelsens protokoll**

Vid styrelsens sammanträden ska föras protokoll 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.

**27 § Beslutsförhet 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 beslutsförhet minsta antalet ledamöter är närvarande. Är styrelsen inte fulltalig ska de som röstar för beslutet utgöra mer än en tredjedel (1/3)

av hela antalet styrelseledamöter. Suppleanter tjänstgör i den ordning som ordförande bestämmer om inte annat bestämts av föreningsstämma eller framgår av styrelsens arbetsordning.

## 28 § Beslut i vissa frågor

Beslut som innebär väsentlig förändring av föreningens hus eller mark ska alltid fattas av föreningsstämma. 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 röstat för beslutet och det dessutom har godkänts av hyresnämnden.

Styrelsen har rätt att besluta om att tillåta bostadsrättsinnehavare att inreda vinden för bostadsyta. Vinden upplåts genom att föreningen och bostadsrättsinnehavaren tecknar ett nytt upplåtelseavtal eller ett avtal om tilläggsupplåtelse. Avtalet ska villkoras med att bostadsrättsinnehavaren själv står alla kostnader för ombyggnad och för de myndighetstillstånd som krävs, att relevanta myndighetstillstånd beviljas samt att ombyggnationen ska ske med iakttagande av tillämpliga byggkrav. Styrelsen ska vid upplåtelsen ta ut en engångskostnad. Engångskostnaden ska vara 71 % av ett vid upplåtelsestartpunkten gällande prisbasbelopp. Styrelsen har rätt att vid en sådan upplåtelse räkna om andelstalen för att höja avgiften för den som vindsutrymmet överlåtits till. Styrelsen ska meddela medlemmarna när ett sådant förfarande genomförs.

## 29 § Firmateckning

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

## 30 § Jäv

Styrelseledamot eller verkställande direktör i föreningen får inte handlägga frågor om avtal mellan föreningen och en juridisk person som denne

ensam eller tillsammans med någon annan får företräda.

## 31 § Styrelsens åligganden

Bland annat åligger det styrelsen:

1. att svara för föreningens organisation och förvaltning av dess angelägenheter
2. 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)
3. att senast sex (6) veckor före ordinarie föreningsstämma till revisorerna avlämna årsredovisningen
4. att senast två (2) veckor före ordinarie föreningsstämma hålla årsredovisningen och revisionsberättelsen tillgänglig för medlemmarna
5. att föra medlems- och lägenhetsförteckningar; föreningen har rätt att behandla i förteckningarna ingående personuppgifter på sätt som avses i personuppgiftslagen
6. Om föreningsstämman ska ta ställning till ett förslag om ändring av stadgarna, måste det fullständiga förslaget hållas tillgängligt hos föreningen från tidpunkten för kallelsen fram till föreningsstämman.  
Om medlem uppgivit annan adress ska det fullständiga förslaget istället skickas till medlemmen.

## 32 § Medlems- och lägenhetsförteckning

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

Medlemsförteckningen ska innehålla

1. varje medlemsnamn och postadress,
  2. datum för medlemmens inträde i föreningen, om detta datum är senare än den 30 juni 2016
  3. den bostadsrätt som medlemmen innehar.
- Lägenhetsförteckningen ska innehålla
1. varje lägenhetsbeteckning, belägenhet, rumsantal och övriga utrymmen,

2. datum för Bolagsverkets registrering av den ekonomiska plan som ligger till grund för upplåtelseerna,
  3. respektive bostadsrättshavares namn,
  4. insatsen för respektive bostadsrätt.
- Medlemsförteckningen ska hållas tillgänglig hos föreningen för var och en som vill ta del av den. Om förteckningen förs med automatiserad behandling, ska föreningen ge var och en som begär det tillfälle att hos föreningen ta del av en aktuell utskrift eller annan aktuell framställning av förteckningen. Bostadsrättshavare har rätt att på begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen avseende sin bostadsrätt.

### 33 § Räkenskapsår

Föreningens räkenskapsår är kalenderår.

### 34 § Revisor

Föreningsstämma ska välja minst en (1) och högst två (2) revisorer med högst två suppleanter. Till revisor kan även utses ett registrerat revisionsbolag och i så fall behöver ingen suppleant utses.

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.

### 35 § Revisionsberättelse

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

### BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

#### 36 § Bostadsrättshavarens ansvar

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

Bostadsrättshavaren svarar sålunda för underhåll och reparationer av bland annat:

- ytbeläggning på rummens alla väggar, golv och tak jämte underliggande ytbehandling, som

krävs för att anbringa ytbeläggningen på ett fackmässigt sätt

- icke bärande innerväggar
- till fönster hörande vädringsfilter och tätningsslistor samt all målning förutom utvändigt målning och kittning av fönster. För skada på fönster genom inbrott eller annan åverkan på fönster svarar bostadsrättshavaren.
- till ytterdörr hörande lås inklusive nycklar; all målning med undantag för målning av ytterdörrens utsida; motsvarande gäller för balkong- eller altandörr. För skada på ytterdörr genom inbrott eller annan åverkan på dörren svarar bostadsrättshavaren, motsvarande gäller för altandörr.
- innerdörrar och säkerhetsgrindar
- lister, foder och stuckaturer
- elradiatorer; i fråga om vattenfyllda radiatorer svarar bostadsrättshavaren endast för målning
- elektrisk golvvärme, som bostadsrättshavaren försett lägenheten med
- 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, kanaliseringar, brytare, eluttag och fasta armaturer
- ventiler och luftinsläpp, dock endast målning
- brandvarnare

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

- fuktisolerande skikt
- inredning och belysningsarmaturer
- vitvaror och sanitetsporcelain
- klämringsring till golvbrunn
- rensning av golvbrunn och vattenlås
- tvättmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- kranar och avstängningsventiler
- elektrisk handdukstork

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

- vitvaror
- rensning av vattenlås
- diskmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning

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

### 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.

### 39 § Komplement

Om lägenheten är utrustad med altan och/eller uteplats svarar bostadsrättshavaren för renhållning och snöskottning samt underhåll. Bostadsrättshavaren ska även se till att avledning för dagvatten inte hindras.

### 40 § 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.

### 41 § Gemensam upprustning

Föreningsstämman 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.

### 42 § 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.

### 43 § Övriga anordningar

Anordningar som luftvärmepumpar, markiser, belysningsarmaturer, växthus, solskydd, parabolantennor och annat 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.

### 44 § 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 eller vatten, eller
  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 ska alltid utföras på ett fackmässigt sätt.

## ANVÄNDNING AV BOSTADSRÄTTEN

### 45 § 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.

### 46 § 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 iaktta 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 ska bostadsrättshavaren

iaktta sundhet, ordning och gott skick även i fråga om sådant utrymme.

Gästparkering är först och främst till för kortare parkering för gäster till bostadsrättsföreningen. Gästparkeringen får dock brukas av medlemmarna, men är inte en permanent uppställningsplats för fordon eller dylikt.

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.

#### 47 § 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.

#### 48 § Andrahandsuthyrning

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt skriftliga samtycke. Bostadsrätts-havare ska skriftligen hos styrelsen ansöka om samtycke till upplåtelsen. I ansökan ska skälet till upplåtelsen anges, vilken tid den ska pågå, till vem lägenheten ska upplåtas samt en redogörelse för tidigare andrahandsupplåtelse. Tillstånd ska 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.

#### 49 § Inneboende

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

### FÖRVERKANDE

#### 50 § 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 andrahandsupplåtelse
- 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 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
- bostadsrättshavaren inte iakttar sundhet, ordning och gott skick eller rättar sig efter de särskilda ordningsregler som föreningen meddelar
- 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.

I bostadsrättslagen finns regler om hinder för förverkande.

#### 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 tvångsförsälgas av kronofogden enligt reglerna i bostadsrättslagen.

**ÖVRIGT****53 § Meddelanden**

Meddelanden anslås i föreningens hus eller genom 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 om det i dessa stadgar eller lagen anges att informationen ska lämnas på annat sätt, om

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

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

**55 § Framtida underhåll**

Inom föreningen ska bildas fond för yttre underhåll.

Till fonden ska årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde. Om föreningen har en underhållsplan kan istället avsättning till fonden göras enligt planen.

**56 § Underhållsplan**

Styrelsen bör upprätta underhållsplan för genomförande 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 ska årligen följa och uppdatera

underhållsplanen för genomförande av underhållet av föreningens fastighet/er med tillhörande byggnader.

**57 § Upplösning och likvidation**

Om föreningen upplöses eller likvideras ska behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i första hand så att samtliga gjorda frivilliga kapitaltillskott återbetalas till lägenheternas nuvarande bostadsrättshavare och i andra hand i förhållande till andelstaldrift.

Om föreningen beslutar att uppkommen vinst avseende driften ska delas ut ska vinsten fördelas mellan medlemmarna i förhållande till andelstaldrift.

**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 röstberättigade 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.

Stadgarna ska anmälas till Bolagsverket för att bli giltiga.

---

Ovanstående stadgar har antagits vid två på varandra följande stämmor

den (datum)

och

den (datum)

Ort den (datum)

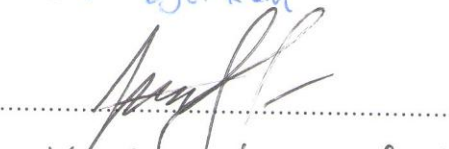
Bostadsrättsföreningen Rökepipan

  
Lars Jensen

  
Lisen Byer

  
Jonas Ekman

  
John Björkman

  
Nikolay Vinogradov

  
Charlotte Antonius