

STADGAR

Brf Sprian 2

REGISTER

FIRMA, SÄTE OCH ÄNDAMÅL

- 1 §** Föreningens firma och säte
- 2 §** Föreningens ändamål

MEDLEMSKAP

- 3 §** Allmänna bestämmelser
- 4 §** Uteslutning och utträde

INSATS OCH AVGIFTER

- 5 §** Årsavgift
- 6 §** Överlåtelse- och pantsättningsavgift, avgift för andrahandsupplåtelse och dröjsmålsränta

UPPLÅTELSE OCH ÖVERGÅNG AV BOSTADSRÄTT

- 7 §** Upplåtelseavtalets innehåll
- 8 §** Överlåtelseavtalets innehåll
- 9 §** Rätt att utöva bostadsrätt i föreningen

RÄTT TILL MEDLEMSKAP VID ÖVERGÅNG

- 10 §** Övergång av bostadsrätt och ogiltig överlåtelse
- 11 §** Bodelning, arv, testamente m.m.

AVSÄGELSE AV BOSTADSRÄTT

- 12 §** Avsägelse

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

- 13 §** Underhållsfördelning mellan bostadsrättshavaren och föreningen
 - 13.1 Bostadsrättshavarens underhållsansvar
 - 13.2 Underhåll av balkong, altan, takterrass, mark eller uteplats
 - 13.3 Föreningens rätt att avhjälpa brist
 - 13.4 Reparation av brand- och vattenledningsskada
 - 13.5 Reparation av brandskada orsakad av någon annan än bostadsrättshavaren
 - 13.6 Bostadsrättshavarens skyldighet att anmäla brist
 - 13.7 Föreningens underhållsansvar
 - 13.8 Föreningens rätt att utföra underhållsåtgärder
- 14 §** Försäkringar
- 15 §** Bostadsrättshavarens rätt att ändra i lägenheten
- 16 §** Störningar, sundhet, ordning och gott skick
- 17 §** Föreningens rätt till tillträde till lägenheten
- 18 §** Upplåtelse i andra hand
- 19 §** Lägenhetens ändamål
- 20 §** Inneboende

21. 8/12 17

FÖRVERKANDE AV BOSTADSRÄTT

21 § Förverkande av nyttjanderätt

RÄKENSKAPSÅR

22 § Föreningens räkenskapsår

STYRELSE

23 § Antal styrelseledamöter och suppleanter

24 § Beslutsförhet

25 § Firmateckning

26 § Beslut om föreningens egendom

27 § Styrelsens åligganden

MEDLEMS- OCH LÄGENHETSFÖRTECKNING

28 § Medlems- och lägenhetsförteckning

REVISORER

29 § Föreningens revisorer

VALBEREDNING

30 § Valberedning

FÖRENINGSTÄMMA

31 § Föreningsstämma och kallelse

32 § Motioner

33 § Dagordning

34 § Protokoll

35 § Rösträtt och omröstning

UNDERHÅLLSPLAN OCH FOND

36 § Underhållsplan och avsättning till fond

VINST

37 § Vinstfördelning

UPPLÖSNING OCH LIKVIDATION

38 § Föreningens upplösning

ÖVRIGT

39 § Annan lagstiftning

PM M
Su. 20

STADGAR

för Bostadsrättsföreningen ...Spiran2..... org nr ...716419-3455.....

FIRMA, SÄTE OCH ÄNDAMÅL

1 §

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Spiran2.....

Styrelsens säte är Solna....

2 §

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende och lokaler till nyttjande åt medlemmarna utan begränsning i tiden. En upplåtelse med bostadsrätt får endast avse hus eller del av hus. En upplåtelse leder till att en medlem får en rätt till bostad eller lokal, kallad bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

MEDLEMSKAP

3 §

Fråga om att anta en medlem i föreningen avgörs av styrelsen utom i fall som följer av 2 kap 10 § bostadsrättslagen. Styrelsen ska i sin prövning iaktta bestämmelserna i dessa stadgar och i bostadsrättslagen. Inträde i föreningen kan beviljas enbart för fysisk person.

Ansökan om inträde i föreningen ska göras skriftligen. Styrelsen ska utan dröjsmål, normalt inom en månad från ansökningsdagen, avgöra frågan om medlemskap.

Medlemskap får inte vägras någon på diskriminerande grund som följer av lag. Bostadsrättsföreningen har rätt att som underlag för prövningen ta kreditupplysning på sökanden.

4 §

Medlem får inte uteslutas eller utträda ur föreningen så länge han eller hon innehar bostadsrätt.

INSATS OCH AVGIFTER

5 §

Insats, andelstal, årsavgift och eventuell upplåtelseavgift för bostadsrätten fastställs av styrelsen. Ändring av insats beslutas av föreningsstämma i enlighet med bostadsrättslagen.

Varje bostadsrätt ska betala årsavgift för föreningens verksamhet samt för de i 36 § angivna avsättningarna. Årsavgiften ska fördelas i förhållande till bostadsrätternas andelstal. Om det inbördes förhållandet mellan andelstalen rubbas ska beslutet fattas av föreningsstämma.

RH MW
SH JK
JD

Beslut om ändring av stadgarna där beslutet även avser ändring av grund för årsavgiftsuttag ska fattas av föreningsstämma i enlighet med 9 kap 23 § BRL.

Styrelsen kan besluta att i årsavgiften ingående ersättning för värme, varmvatten, renhållning, konsumtionsvatten och el kan erläggas efter förbrukning. Ingående ersättning för informationsöverföring kan erläggas per lägenhet.

Årsavgift ska betalas senast sista vardagen före varje kalendermånads början eller på annan tid som styrelsen bestämmer.

6 §

Överlåtelseavgift, pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse kan tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgift får maximalt uppgå till 2,5 procent av det prisbasbelopp enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken som gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap.

Överlåtelseavgiften betalas av säljaren. Pantsättningsavgift får maximalt uppgå till 1 procent av samma prisbasbelopp som ovan och som gäller vid tidpunkten för underrättelse om pantsättning.

Avgift för andrahandsupplåtelse, som får tas ut årligen, får för en lägenhet maximalt uppgå till 10 procent per år av samma prisbasbelopp som ovan. Om en lägenhet upplåts under en del av ett år, beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten.

Föreningen har rätt till dröjsmålsränta enligt räntelagen (1975:635) på obetalda avgifter enligt denna paragraf och 5 § från förfallodagen till dess full betalning sker samt även ersättning för påminnelseavgift enligt lag (1981:739) om ersättning för inkassokostnader m.m.

UPPLÅTELSE OCH ÖVERGÅNG AV BOSTADSRÄTT

7 §

Bostadsrätt upplåts skriftligen och får endast upplåtas åt medlem i föreningen. Upplåtelsehandlingen ska ange parternas namn, den lägenhet upplåtelsen avser, ändamålet med upplåtelsen samt de belopp som ska betalas som insats, årsavgift och eventuell upplåtelseavgift.

8 §

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

Överlåtelseavtalet ska lämnas till styrelsen.

9 §

När en bostadsrätt har överlåtits från en bostadsrättshavare till ny innehavare, får den nye innehavaren utöva bostadsrätten endast om han eller hon är eller antas till medlem i bostadsrättsföreningen.

En juridisk person får dock utöva bostadsrätten utan att vara medlem i föreningen, om den juridiska personen har förvärvat bostadsrätten vid exekutiv försäljning eller vid tvångsförsäljning enligt 8 kap

En NW
R SM BS

bostadsrättslagen och då hade panträtt i bostadsrätten. Tre år efter förvärvet får föreningen uppmana den juridiska personen att inom sex månader från uppmaningen visa att någon som inte får vägras inträde i föreningen har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs, får bostadsrätten tvångsförsälgas enligt 8 kap bostadsrättslagen för den juridiska personens räkning.

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

RÄTT TILL MEDLEMSKAP VID ÖVERGÅNG

10 §

Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras inträde i föreningen om de villkor som föreskrivs i stadgarna är uppfyllda och föreningen skäligen bör godta honom eller henne som bostadsrättshavare. Medlemskap får heller inte vägras någon på diskriminerande grund som följer av lag.

En förutsättning för att en fysisk person som förvärvat en bostadsrätt till en bostadslägenhet ska beviljas medlemskap är att förvärvaren ska bosätta sig permanent i lägenheten. En juridisk person, som har förvärvat bostadsrätt till en bostadslägenhet, får vägras inträde i föreningen.

Om en bostadsrätt har övergått till bostadsrättshavarens make får maken vägras inträde i föreningen endast om maken inte uppfyller föreningens villkor för medlemskap och det skäligen kan fordras att maken uppfyller sådant villkor. Detsamma gäller när en bostadsrätt till en bostadslägenhet övergått till någon annan närstående person som varaktigt sammanbodde med bostadsrättshavaren.

I fråga om förvärv av andel i bostadsrätt äger första och tredje styckena tillämpning endast om bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar eller, om bostadsrätten avser bostadslägenhet, av sådana sambor på vilka sambolagen (2003:376) ska tillämpas.

En överlåtelse är ogiltig, om den som en bostadsrätt övergått till vägras medlemskap i bostadsrättsföreningen. Om förvärvet skett vid exekutiv försäljning eller vid tvångsförsäljning enligt 8 kap bostadsrättslagen och har förvärvaren i ett sådant fall inte antagits till medlem, ska föreningen lösa bostadsrätten mot skälig ersättning, utom i fall då en juridisk person enligt 9 § ovan får utöva bostadsrätten utan att vara medlem.

11 §

Om en bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv och förvärvaren inte antagits till medlem, får föreningen uppmana innehavaren att inom sex månader från uppmaningen visa att någon som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Laktas inte tid som angetts i uppmaningen, får bostadsrätten tvångsförsälgas enligt 8 kap bostadsrättslagen för förvärvarens räkning.

RM NW
\$ 21 14
i 7

AVSÄGELSE AV BOSTADSRÄTT

12 §

En bostadsrättshavare får avsäga sig bostadsrätten tidigast efter två år från upplåtelsen. Avsägelse ska göras skriftligen hos styrelsen.

Vid en avsägelse övergår bostadsrätten till föreningen vid det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från avsägelsen eller vid det senare månadsskifte som anges i avsägelsen.

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

13 §

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick. Bostadsrättshavaren är också skyldig att följa de anvisningar styrelsen meddelat.

Om bostadsrättsinnehavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick så att annans säkerhet äventyras eller det finns risk för omfattande skador på annans egendom och inte efter uppmaning avhjälpas bristen i lägenhetens skick så snart som möjligt, får bostadsrättsföreningen avhjälpa bristen på bostadsrättsinnehavarens bekostnad.

Samtliga åtgärder som bostadsrättshavaren utför eller låter utföra i lägenheten ska ske på ett fackmässigt sätt.

Bostadsrättshavaren

1. Bostadsrättshavaren svarar bland annat för följande i lägenheten:

- a) ytskikt på rummets väggar, golv och tak och underliggande behandling som krävs för att anbringa ytskiktet på ett fackmässigt sätt. Bostadsrättshavaren ansvarar också för de fuktisolerande skikten i badrum och våtrum,
- b) icke bärande innervägg,
- c) glas och bågar i lägenhetens ytter- och innerfönster med tillhörande spröjs, persienn, beslag, gångjärn, handtag, spanjolett, låsanordning, värdringsfilter och tätningslist samt all målning, även mellan fönsterbågar. Motsvarande gäller för balkong- eller altandörr samt därtill hörande tröskel.
- d) till ytterdörr hörande beslag, gångjärn, glas, spröjs, handtag, ringklocka, brevinkast, tätningslister och lås inklusive nyckel; bostadsrättshavaren svarar även för all målning med undantag för målning av ytterdörrens utsida. Vid byte av lägenhetens ytterdörr skall den nya dörren motsvara de normer som vid utbytet gäller för brandklassning och ljuddämpning,
- e) innerdörr och säkerhetsgrind,
- f) lister, foder, stuckaturer,
- g) inredning och utrustning såsom köks- och badrumsinredning, vitvaror såsom, kyl, frys, spis, diskmaskin, tvättmaskin, torktumlare och dylikt samt sanitetsporslin jämte badkar, duschkabin och dylikt,
- h) ledningar och övriga installationer för vatten, avlopp, gas, el och informationsöverföring till de delar dessa befinner sig inne i lägenheten och inte tjänar fler än en lägenhet,

RM MW
17 Sh

- i) anslutnings- och fördelningskoppling på vattenledning samt tillhörande avstängningsventil och armatur för vatten exempelvis kran, blandare, duschanordning, inklusive packning, golvbrunn inklusive klämring till den del det är åtkomligt från lägenheten,
- j) rensning av golvbrunn, vattenlås och ledningar, till de delar ledningarna befinner sig inne i lägenheten och inte tjäna fler än en lägenhet,
- k) elradiator; i fråga om vattenfylld radiator svarar bostadsrättshavaren endast för målning av radiator och värmeledning,
- l) elektrisk golvvärme och elhanddukstork, säkringsskåp och därifrån utgående elledningar i lägenheten, strömbrytare, jordfelsbrytare, eluttag och fast armatur,
- m) eldstad och kakelugn,
- n) köksfläkt jämte kåpa, om fläkten inte ingår i husets ventilationssystem.
Bostadsrättshavaren svarar alltid för kåpens armatur och strömbrytare samt rengöring och byte av filter,
- o) brandvarnare,
- p) egna installationer såvida inget annat framgår av dessa stadgar.

2. Är lägenheten försedd med balkong, altan, takterrass, mark eller uteplats med egen ingång, åligger det bostadsrättshavaren att svara för renhållning och snöskottning samt att avrinning av dagvatten inte hindras. Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd anbringa annat ytskikt än det ursprungliga. Bostadsrättsinnehavaren får inte utan styrelsens tillstånd utföra installation/åtgärd inom utrymmen utanför lägenheten såsom balkong, terrass eller uteplats. Det åligger bostadsrättsinnehavaren att följa de villkor styrelsen ställer för en sådan installation/åtgärd.

3. Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick enligt denna paragraf i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller det finns risk för omfattande skador på annans egendom och inte efter uppmaning avhjälper bristen i lägenhetens skick så snart som möjligt, får föreningen avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

4. För reparationer på grund av brand- eller vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast om skadan uppkommit genom

- a) hans eller hennes egen vårdslöshet eller försummelse, eller
- b) vårdslöshet eller försummelse av
 - någon som hör till hans eller hennes hushåll eller som besöker honom eller henne som gäst,
 - någon annan som han eller hon har inrymt i lägenheten, eller
 - någon som för hans eller hennes räkning utför arbete i lägenheten.

5. För reparation på grund av brandskada som uppkommit genom vårdslöshet eller försummelse av någon annan än bostadsrättshavaren själv är dock bostadsrättshavaren ansvarig endast om han eller hon brustit i omsorg eller tillsyn.

Om det finns ohyra i lägenheten gäller de två ovanstående styckena om brand- eller vattenledningsskada i tillämpliga delar.

Ru MW
R Sm BE

6. Bostadsrättshavaren bör snarast till föreningen anmäla fel och brister på sådant som omfattas av föreningens ansvar.

Föreningen

7. Föreningen svarar för fastigheten och allt som medlemmen inte svarar för, såsom

- a) ledningar för avlopp, värme, gas, el och vatten, om föreningen har försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänar fler än en lägenhet
- b) vattenfylld radiator, förutom målning, ventilationskanal och ventilationsdon
- c) i fråga om ledning för el svarar föreningen fram till lägenhetens säkringsskåp
- d) ytbehandling av ytterdörrs utsida och för utifrån synliga delar av fönster och balkong- eller altandörr samt utbyte av ytterdörr, fönster, balkong- eller altandörr
- e) vattenburen handdukstork
- f) rökgång (dock inte rökgång i kakelugn)
- g) ventilationskanal och ventilationsdon samt köksfläkt jämte kåpa om fläkten ingår i husets ventilationssystem.

8. Föreningen får åta sig att utföra sådan underhållsåtgärd som enligt vad ovan sagts bostadsrättshavaren ska svara för. Beslut om detta och som berör bostadsrättshavarens lägenhet ska fattas på föreningsstämma och kan avse åtgärder som företas i samband med omfattande underhållsarbete eller ombyggnad av föreningens hus.

14 §

Bostadsrättshavaren bör teckna hemförsäkring och bostadsrättstilläggsförsäkring.

15 §

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd i lägenheten utföra åtgärd som innefattar

1. ingrepp i en bärande konstruktion,
2. ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten, eller
3. annan väsentlig förändring av lägenheten.

Styrelsen får inte vägra att medge tillstånd till en åtgärd som avses i första stycket om inte åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen.

Förtydligande av punkt 1-3 återfinns i *bilaga 1*. Till denna hör även en ansökningsblankett, *bilaga 2*, som ska överlämnas styrelsen för granskning inför varje önskad åtgärd.

16 §

När bostadsrättshavaren använder lägenheten ska han eller hon 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

RH
XT
M
J
K

av lägenheten iakttä allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utanför huset. Han eller hon ska rätta sig efter de särskilda regler som föreningen i överensstämmelse med ortens sed meddelar. Bostadsrättshavaren ska hålla noggrann tillsyn över att dessa åligganden fullgörs också av dem som han eller hon svarar för enligt 13 § punkt 4 b.

Om det förekommer sådana störningar i boendet som avses i första stycket första meningen, ska föreningen

1. ge bostadsrättshavaren tillsägelse att se till att störningarna omedelbart upphör, och
2. om det är fråga om en bostadslägenhet, underrätta socialnämnden i den kommun där lägenheten är belägen om störningarna.

Andra stycket gäller inte om föreningen säger upp bostadsrättshavaren med anledning av att störningarna är särskilt allvarliga med hänsyn till deras art eller omfattning.

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

17 §

Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för eller har rätt att utföra enligt 13 §. När bostadsrättshavaren har av sagt sig bostadsrätten enligt 4 kap 11 § bostadsrättslagen eller när bostadsrätten ska tvångsförsälgas enligt 8 kap bostadsrättslagen, är bostadsrättshavaren skyldig att låta lägenheten visas på lämplig tid. Föreningen ska se till att bostadsrättshavaren inte drabbas av större olägenhet än nödvändigt.

Om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten när föreningen har rätt till det, får kronofogdemyndigheten efter ansökan besluta om särskild handräckning. I fråga om sådan handräckning finns bestämmelser i lagen (1990:746) om betalningsförläggande och handräckning.

18 §

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt samtycke. Tillståndet ska tidsbegränsas.

Om styrelsen inte ger sitt samtycke till en andrahandsupplåtelse får bostadsrättshavaren ändå upplåta sin lägenhet i andra hand, om hyresnämnden lämnar tillstånd till upplåtelsen. Tillstånd ska lämnas om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Tillståndet ska begränsas till viss tid och kan förenas med villkor.

Samtycke behövs dock inte

1. om en bostadsrätt har förvärvats vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning enligt 8 kap bostadsrättslagen av en juridisk person som hade panträtt i bostadsrätten och som inte antagits till medlem i föreningen, eller
2. om lägenheten är avsedd för permanentboende och bostadsrätten till lägenheten innehas av en kommun eller ett landsting.

Styrelsen ska genast underrättas om en upplåtelse enligt tredje stycket.

Handwritten signature and initials:
Bh ml
Sh Be

19 §

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

20 §

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

FÖRVERKANDE AV BOSTADSRÄTT

21 §

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

- 1) om bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats eller upplåtelseavgift utöver två veckor från det att föreningen efter förfallodagen anmanat honom eller henne att fullgöra sin betalningsskyldighet,
- 2) om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse, när det gäller en bostadslägenhet, mer än en vecka efter förfallodagen eller, när det gäller en lokal, mer än två vardagar efter förfallodagen,
- 3) om bostadsrättshavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,
- 4) om lägenheten används i strid med 19 eller 20 §§,
- 5) om bostadsrättshavaren eller den som lägenheten upplåtits till i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten eller om bostadsrättshavaren genom att inte utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten bidrar till att ohyra sprids i huset,
- 6) om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren åsidosätter sina skyldigheter enligt 16 § vid användning av lägenheten eller om den som lägenheten upplåts till i andra hand vid användning av denna åsidosätter de skyldigheter som enligt samma paragraf åligger en bostadsrättshavare,
- 7) om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt 17 § och han eller hon inte kan visa en giltig ursäkt för detta,
- 8) om bostadsrättshavaren inte fullgör skyldighet som går utöver det han eller hon ska göra enligt bostadsrättslagen och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs, samt
- 9) om lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller i vilken till inte oväsentlig del ingår brottsligt förfarande, eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

RM MW
R Sch AS
= D

Nyttjanderätten är inte förverkad, om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av ringa betydelse. Vid bedömningen ska det särskilt beaktas om det som ligger bostadsrättshavaren till last har sin grund i att en närstående eller tidigare närstående har utsatt bostadsrättshavaren eller någon i bostadsrättshavarens hushåll för brott.

Uppsägning på grund av förhållande som avses i första stycket p 3, 4 eller 6-8 får ske om bostadsrättshavaren låter bli att efter tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål.

Uppsägning på grund av förhållande som avses i första stycket p 3 får dock, om det är fråga om en bostadslägenhet, inte ske om bostadsrättshavaren utan dröjsmål ansöker om tillstånd till upplåtelsen och får ansökan beviljad.

Är det fråga om särskilt allvarliga störningar i boendet gäller vad som sägs i första stycket p 6 även om någon tillsägelse om rättelse inte har skett. Detta gäller dock inte om störningarna inträffat under tid då lägenheten varit upplåten i andra hand på sätt som anges i 18 §.

Om föreningen säger upp bostadsrättshavaren till avflyttning har föreningen rätt till ersättning för skada.

RÄKENSKAPSÅR

22 §

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden fr.o.m. den 1 januari t.o.m. den 31 december.

STYRELSE

23 §

Styrelsen består av minst tre och högst sju ledamöter och ingen eller högst tre suppleanter, vilka samtidigt väljs av föreningen på ordinarie stämma till nästa ordinarie stämma hållits.

24 §

Styrelsen konstituerar sig själv.

Styrelsen är beslutsför när antalet närvarande ledamöter vid sammanträdet överstiger hälften av samtliga styrelseledamöter. Som styrelsens beslut gäller den mening för vilken mer än hälften av de närvarande röstat eller vid lika röstetal den mening som biträds av ordföranden. Om minsta antalet ledamöter för beslutsförhet är närvarande, fordras enighet om besluten.

25 §

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.

ph
XP SH PK

26 §

Utan föreningsstämans bemyndigande får styrelsen eller firmatecknare inte avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt. Styrelsen eller firmatecknare får inte heller riva eller besluta om väsentliga förändringar av föreningens hus eller mark såsom väsentliga ny-, till- eller ombyggnader av sådan egendom. Styrelsen får dock inteckna och belåna sådan egendom eller tomträtt. Vad som gäller för ändring av lägenhet regleras i § 15.

27 §

Det åligger styrelsen att bland annat,

avge redovisning över förvaltningen av föreningens angelägenheter genom att avlämna årsredovisning som ska innehålla berättelse om verksamheten under året (förvaltningsberättelse) samt redogörelse för föreningens intäkter och kostnader under året (resultaträkning) och för ställningen vid räkenskapsårets utgång (balansräkning),

upprätta budget för det kommande räkenskapsåret,

minst sex veckor före den föreningsstämma, på vilken årsredovisningen och revisorernas berättelse ska framläggas, till revisorerna lämna årsredovisningen för det förflutna räkenskapsåret

att senast två veckor före ordinarie föreningsstämma hålla årsredovisningen och revisionsberättelsen tillgänglig, samt

protokollföra alla sammanträden. Protokollen ska föras i nummerordning, justeras av ordföranden och ytterligare en ledamot som styrelsen bestämmer samt förvaras på betryggande sätt.

MEDLEMS- OCH LÄGENHETSFÖRTECKNING

28 §

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

REVISORER

29 §

Minst en och högst två revisorer samt ingen eller högst två suppleanter väljs av ordinarie föreningsstämma till nästa ordinarie stämma hållits. Till revisor kan även utses ett registrerat revisionsbolag. För sådan revisor utses ingen suppleant.

Det åligger revisorn att:

verkställa revision av föreningens räkenskaper och förvaltning, samt senast tre veckor före ordinarie föreningsstämma framlägga revisionsberättelse till styrelsen.

Handwritten signatures:
R M
R S M

VALBEREDNING

30 §

Vid ordinarie föreningsstämma väljs valberedning.

Mandattiden är fram till nästa ordinarie föreningsstämma. Valberedningen skall bestå av lägst två ledamöter. En ledamot utses av föreningsstämman till ordförande i valberedningen.

Valberedningen bereder och föreslår personer till förtroendeuppdrag som föreningsstämman ska tillsätta.

FÖRENINGSTÄMMA

31 §

Ordinarie föreningsstämma ska hållas en gång om året före april månads utgång.

Extra stämma ska hållas när styrelsen finner skäl till det. Extra stämma ska även hållas när revisor eller minst en tiondel av samtliga röstberättigade skriftligen begär det hos styrelsen med angivande av ärende som önskas behandlat på stämman.

Kallelse får utfärdas tidigast sex veckor före och senast två veckor före, både för ordinarie föreningsstämma som extra stämma.

Kallelse till föreningsstämma och andra meddelanden till föreningens medlemmar ska tillställas medlemmarna genom utdelning eller genom brev med posten. Medlem, som inte bor i huset, ska skriftligen kallas under uppgiven eller annan för styrelsen känd postadress.

Kallelse till stämma ska tydligt ange de ärenden som ska förekomma på stämman. Om föreningsstämman ska fatta beslut om stadgeändring ska ändringen framgå av kallelsen eller stadgeförslaget bifogas.

Styrelsen ska senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma till revisorerna avlämna årsredovisning.

Årsredovisning och revisionsberättelsen ska hållas tillgänglig senast två veckor innan ordinarie föreningsstämma.

32 §

Medlem som önskar få ett ärende behandlat vid stämma ska skriftligen framställa sin begäran hos styrelsen senast den 1 februari, eller den senare dag som styrelsen meddelar.

33 §

På ordinarie föreningsstämma ska förekomma:

1. Stämmans öppnande.
2. Val av stämmoordförande.
3. Godkännande av dagordningen.
4. Anmälan av stämmoordförandens val av protokollförare.
5. Val av två justerare och rösträknare.
6. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst.

er M
D Sh
- 1

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. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
13. Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår.
14. Val av styrelseledamöter, suppleanter och ordförande.
15. Val av revisorer och revisorssuppleanter.
16. Tillsättande av valberedning.
17. Ärenden som styrelsen upptagit i kallelsen för beslut eller som medlem anmält enligt 32 §.
18. Stämmans avslutande.

På extra föreningsstämma ska utöver punkterna 1-7 och 18 ovan endast förekomma de ärenden för vilka stämman blivit utlyst och vilka angetts i kallelsen till stämman.

34 §

Senast tre veckor efter stämman ska det justerade protokollet hållas tillgängligt hos föreningen för medlemmarna.

35 §

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar har en bostadsrätt gemensamt har de tillsammans endast en röst. Innehar en medlem mer än en bostadsrätt i föreningen har medlemmen ändå endast en röst. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina ekonomiska förpliktelser mot föreningen

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud som antingen ska vara medlem i föreningen, make eller sambo. Ombud ska ha en skriftlig, undertecknad och dagtecknad fullmakt. Ombud får inte företräda mer än en medlem.

Medlem får ta med sig ett biträde till föreningsstämman om biträdet är en make eller maka, sambo eller en annan medlem i bostadsrättsföreningen.

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.

Omröstning vid föreningsstämma avseende val sker öppet om inte närvarande röstberättigad påkallar sluten omröstning. Vid lika röstetal avgörs val genom lottning, medan i andra frågor gäller den mening som biträds av ordföranden vid stämman.

De fall – bland annat fråga om ändring av dessa stadgar – där särskild röstövertikt erfordras för giltighet av beslut behandlas i 9 kap bostadsrättslagen.

en \$ Sn. M'
22 22

UNDERHÅLLSPLAN OCH FOND

36 §

Styrelsen ska upprätta underhållsplan för genomförande av underhållet för föreningens fastighet och årligen budgetera samt genom beslut om årsavgifternas storlek säkerställa erforderliga medel för att trygga underhållet av föreningens fastighet.

Avsättning till yttre fond görs enligt underhållsplan.

VINST

37 §

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

UPPLÖSNING OCH LIKVIDATION

38 §

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

ÖVRIGT

39 §

Utöver dessa stadgar gäller för föreningens verksamhet vad som stadgas i bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och övrig tillämplig lagstiftning.

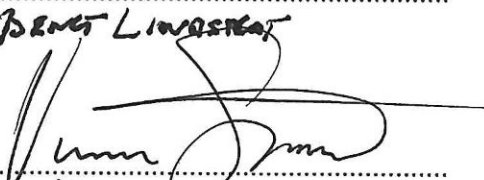
Ovanstående stadgar har antagits vid föreningsstämma den 22 / 4 20 20

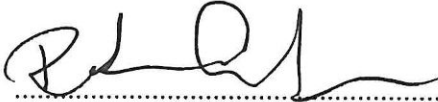
intygar undertecknade styrelseledamöter.


Synnöve Michaeli

Anne Bülow


Mehrab Navabi


Bengt Lindström

Veronica Sjöström


Rebecca Malmgren

Bilaga 1

REGLER AVSEENDE FÖRÄNDRING I BOSTADSRÄTTSLÄGENHET INLEDNING

Inledning

Bostadsrättsföreningen **Spiran 2** äger fastigheten. Bostadsrättshavaren äger en andel i föreningen, vilket ger rätt att nyttja en viss lägenhet under obegränsad tid.

Föreningen har, via styrelsen, skyldighet att hålla lägenheter och fastigheten i gott skick, till den del ansvaret inte vilar på bostadsrättshavaren. Styrelsen har medlemmarnas uppdrag att agera som fastighetsägare, både mot föreningens medlemmar och hyresgäster, men även gentemot myndigheter och entreprenörer.

I BRL (bostadsrättslagen) framgår bl.a fördelningen av ansvar avseende dels underhåll för fastigheten samt respektive bostadsrättslägenhet men även vilka förändringar en bostadsrättshavare får företa. Detta kan dock kompletteras och regleras genom stadgarna.

Föreningens tillträde till lägenhet

Representanter för föreningen har enligt 7 kap. 13 § BRL rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn och för att utföra arbete som föreningen ansvarar för. Föreningen skall sköta detta på ett sådant sätt att bostadsrättshavaren inte drabbas av större olägenheter än nödvändigt.

Är ansvarsfördelningen för underhållet och vad som får förändras i en lägenhet klar kan underhållet och ombyggnader/renoveringar lättare planeras och skötas samtidigt som tvister och gränsdragningsproblem i frågan kan undvikas.

FÖRÄNDRINGAR I LÄGENHET

En bostadsrättshavare kan i stor utsträckning själv bestämma hur hans bostad skall utformas invändigt. Till skillnad från en hyresgäst kan en bostadsrättshavare även ha ett ekonomiskt intresse av förändringar i lägenheten, då det kan medföra att bostadsrätten vid en framtida försäljning betingar ett högre värde. Det finns dock vissa begränsningar i bostadsrättshavarens rätt att fritt göra sådana förändringar. Vidare skall bostadsrättshavaren (byggherren) vara medveten om att ett projekt avseende detta medför byggherrekostnader utöver kostnader för anlitade entreprenörer.

Enligt 7 KAP. 12 § BRL för en bostadsrättshavare inte göra någon väsentlig förändring i lägenheten utan tillstånd av styrelsen. En bostadsrättshavare får exempelvis inte utan föreningens tillstånd riva innerväggar, flytta anordningar med vattenburen värme såsom radiatorer och handukstorkar, ansluta en eldstad (kakelugn) till en frånluftsentil, bygga om badrum eller installera bastu. Vidtar en bostadsrättshavare väsentliga förändringar i lägenheten utan föreningens samtycke kan denne bli skyldig att återställa lägenhetens skick.

Handwritten signatures and initials in the bottom right corner, including "rv", "Sh", "u", and "Ba".

För att ansöka om att göra en förändring i lägenhet ska blanketten "Ansökan om tillstånd för förändring i lägenhet" användas (bilaga 2).

Vissa åtgärder kräver att man gör en bygganmälan eller söker bygglov hos kommunen. Det är bostadsrättshavarens skyldighet att ansvara för och bekosta detta. För att få lov att göra väsentliga förändringar i en lägenhet, måste man enligt plan- och bygglagen göra bygganmälan hos kommunen innan byggstart. Kontrollansvarig skall utses av byggherren. Dennes uppgift är att se till att kontrollplanen följs samt att byggsamråd och kontroller utförs enligt lagen. Bostadsrättsföreningens styrelse måste också godkänna ändringarna vid ett ordinarie styrelsemöte.

Väsentliga ändringar är sådana som till exempel berör bärande konstruktioner, som avsevärt förändrar planlösningen, eller som påverkar ventilation, vatten och avlopp. De som önskar göra ändringen måste kunna visa intyg som styrker väggarnas kvalitet. Om det är osäkert om en vägg är bärande eller inte, måste en byggnadskonstruktör anlitas eller säkra uppgifter via byggnadsnämnden hämtas in.

Bostadsrättshavare som anlitar entreprenörer skall se till att styrelsen får en kopia på entreprenörens ansvarsförsäkring innan arbetet påbörjas.

Om en felaktig eller otillåten åtgärd skadar fastigheten eller medför störningar ska bostadsrättshavaren bekosta återställande åtgärder i samband med detta.

VIKTIGT ATT VETA

Byggavfall ska bostadsrättshavaren själv ta hand om, det får inte placeras i grovsoprummet eller i anslutning till fastigheten. Byggavfall lämnas hos någon av kommunens återvinningscentraler.

El kan med hjälp av behörig elektriker dras om i bostaden. Förändringar skall dokumenteras skriftligen, och redovisas till styrelsen. Enklare elarbeten som inte omfattas av föreskrifterna kan utföras av bostadsrättshavaren. Arbetet ska utföras fackmannamässigt.

Köksfläkt/spiskåpa är alltid en "känslig fråga". Det är inte tillåtet att installera en köksfläkt och ansluta den till en frånluftskanal eftersom detta stör ventilationen i fastigheten. Matos kan bl.a. komma in till grannarna. Däremot går det att installera en kolfilterfläkt med lokal cirkulation. Arbetet ska utföras fackmannamässigt. Beroende på typen av frånluftssystem kan olika lösningar dock förekomma. Kontakta därför alltid styrelsen och i förekommande fall den tekniske förvaltaren inför önskemål om att utföra en förändring av frånluften från köket.

Störande arbeten får utföras vardagar 09-16 samt lördagar 11-15. Störande arbete kan med fördel meddelas i förväg på anslagstavlan i trapphuset.

Ventilationen är justerad så att den skall fungera i hela huset. Alla förändringar förutsätter styrelsens medgivande. Om förändringen leder till att systemet behöver justeras på grund

Handwritten signatures and initials:
er
SL
ph
22

av förändringen skall denna kostnad belasta bostadsrättshavaren. Ventilationsöppningar får inte byggas för, sättas igen eller öppnas upp. För att ventilationen överhuvudtaget skall fungera måste ersättningsluft (friskluft) utifrån ha möjlighet att komma in i lägenheten. Därför är det inte rekommenderat att man stänger eller sätter igen dessa. Detta medför att man sätter ventilationen "ur spel".

VVS-arbeten ska utföras på ett fackmannamässigt sätt. Arbetena skall dokumenteras och redovisas till styrelsen. För att undvika framtida vattenskador, ska inkoppling av diskmaskin och tvättmaskin förses med separata avstängare intill dessa. Vidare skall alltid skvallermatta placeras under diskmaskinen.

Väggar som inte är bärande kan ofta flyttas eller rivas utan problem. Icke bärande innerväggar är bostadsrättshavarens ansvar. Elkablar och vattenrör eller ventilationsrör kan återfinnas inbyggda i väggen. Detta måste alltid beaktas, och att rivning därmed görs med uppmärksamhet och försiktighet. Kontakta styrelsen vid tveksamhet. **Det är bostadsrättshavaren som ska påvisa att väggen inte är bärande oftast genom ett utlåtande från konstruktör** och få styrelsens tillstånd om förändring av väggen krävs.

Väggar som är bärande får inte flyttas eller rivas helt eller delvis utan att en byggnadskonstruktör anlitas av byggherren för upprättande av dokumenterad konstruktionslösning. Denna konstruktionslösning skall i god tid tillställas styrelsen för godkännande och tillstånd om ändring. Vidare skall arbetena slutbesiktas och protokollföras av en auktoriserad besiktningsman.

Värmesystemet är en del av fastigheten. Rör, värmeelement (radiatorer) samt handukstork får inte tas bort eller flyttas utan styrelsens medgivande.

Våtrum ansvarar bostadsrättshavaren för, såväl ytskikt som tätskikt samt golvbrunnen. Renovering ska dokumenteras och tillställas styrelsen. Vidare skall arbetenas utförande följa Byggkeramikrådets branschregler för våtrum (BKR), samt råd och anvisningar för vattenskadesäkert byggande enligt Golvbranschens Våtrumskontroll (GVK). Anlita hantverkare med dokumenterad behörighet för dessa arbeten. Tillställ styrelsen entreprenörens certifiering.

\$ M
m. Sh. Ph

Ansökan om tillstånd för förändring i lägenhet

Till	Brf Spiran 2		
Bostaden	Utdelningsadress	Lägenhet Nr	Antal rum
Sökande	Förnamn Efternamn	Person nummer	
	Utdelningsadress (om ej samma som ovan)	Telefon nummer	
Åtgärd Beskriv här vilka förändringar som önskas utföras. Bifoga bilagor såsom ritningar samt erforderliga beräknings, dimensioneringsunderlag etc. som visar vald lösning Ange entreprenör om denne är utsedd			
Konstruktions Ändringar	Påverkas Bärande konstruktion Ventilation VVS Planlösning Fastighetens El Erfordras Bygglov eller Anmälan	Ja ☐ Ja ☐ Ja ☐ Ja ☐ Ja ☐ Ja ☐	Nej ☐ Nej ☐ Nej ☐ Nej ☐ Nej ☐ Nej ☐
Försäkran	Härmed försäkras att arbetena kommer att utföras på ett fackmannamässigt sätt och i enlighet med gällande lagar och förordningar. Vidare att föreningens REGLER AVSEENDE FÖRÄNDRING I BOSTADSRÄTTSLÄGENHET åtföljs.		
Sökandens Underskrift	Ort	Datum	
	Sökandens Namnteckning		
Styrelsens Beslut	Ansökan Beviljas *) ☐	Ansökan Avslås ☐	
	Motivering / Särskilda villkor		
	Ort	Datum	
	Brf spiran 2		
	Styrelsens Underskrift		

Jnder förutsättning att "REGLER AVSEENDE FÖRÄNDRING I BOSTADSRÄTTSLÄGENHET" följs.

\$ M
and
M