

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

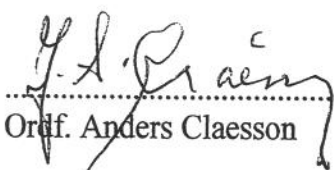
IDUN NR 1

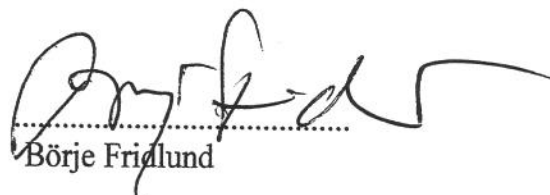
----- 0 -----

STADGAR

Nedanstående information och stadgar har antagits vid extra föreningsstämma 2010-01-17 och ordinarie föreningsstämma 2010-04-26.

Spånga 2010-04-26


Ordf. Anders Claesson


Börje Friälund

STADGAR

För bostadsrättsföreningen Idun 1

Innehållsförteckning

INFÖRDA ÄNDRINGAR I UTGÅVA 4.2	3
FÖRENINGENS STADGAR.....	4
1 § FIRMA, ÄNDAMÅL OCH SÄTE.....	4
2 § MEDLEMSKAP OCH ÖVERLÅTELSE AV BOSTADSRÄTT.....	4
3 § KRAV FÖR MEDLEMSKAP	5
4 § AVSÄGELSE AV BOSTADSRÄTT.....	5
5 § INSATS OCH AVGIFTER M M	6
6 § BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER.....	8
6.1 § Ansvar	8
6.2 § Försummelse av ansvar.....	15
6.3 § Övertagande av ansvar vid försäljning	15
7 § FÖRÄNDRINGAR I LÄGENHETEN	15
7.1 § Gemensamma underhållsåtgärder	15
7.2 § Ansvar vid förändringar i lägenheten	15
8 § SUNDHET ORDNING OCH GOTT SKICK	16
8.1 § Ansvar	16
8.2 § Föreningens rätt till tillträde.....	16
9 § ANDRAHANDSUTHYRNING	16
10 § NYTTJANDERÄTTENS FÖRVERKANDE.....	16
10.1 § Generellt.....	16
10.2 § Nyttjanderättens förverkande.....	17
10.3 § Krav på rättelser	17
10.4 § Ersättning för skada vid avflyttning.....	17
10.5 § Tvångsförsäljning vid uppsägning	17
11 § STYRELSEN.....	18
11.1 § Sammansättning av styrelsen.....	18
11.2 § Teckning av firma.....	18
11.3 § Mötesprotokoll.....	18
11.4 § Beslutsförhet	19
11.5 § Bemyndigande	19
11.6 § Medlems- och lägenhetsförteckning	19
12 § RÄKENSKAPER OCH REVISION.....	19
12.1 § Räkenskapsår och årsredovisning	19
12.2 § Revisorer	19
12.3 § Revisionsberättelse	19
12.4 § Revisionshandlingarnas tillgänglighet före stämman	19
13 § FÖRENINGSTÄMMA.....	20
13.1 § Tidpunkt och plats för ordinarie stämma	20
13.2 § Motioner.....	20
13.3 § Extrastämma	20
13.4 § Dagordning för ordinarie stämma.....	20
13.5 § Kallelse till föreningsstämma	20

STADGAR

För bostadsrättsföreningen Idun 1

13.6 §	Rösträtt och röstetal	21
13.7 §	Fullmakt för ombud	21
13.8 §	Omröstning	21
13.9 §	Valberedning.....	21
13.10 §	Protokoll från ordinarie eller extra föreningsstämma	21
14 §	MEDDELANDE TILL MEDLEMMARNA	22
15 §	EKONOMI	22
15.1 §	Avsättning till underhålls- och förnyelseplan	22
15.2 §	Vinst.....	22
15.3 §	Upplösning, likvidation m m	22
16 §	ÖVRIGT	22

INFÖRDA ÄNDRINGAR I UTGÅVA 4.2

Ändringar som är införda refererar till PM 2010:0114/02 "Propositioner till extra föreningsstämma 2010-02-17 ändringsförslag 2 och 3" och är införda från Brf Idun 1 stadgar rev. 4.1, daterad 2009-10-12, som registrerades hos Bolagsverket 2009-08-17.

Omfattningen av nya införda rättelser i denna utgåva, som godkändes:

- första gången av extra föreningsstämman 2010-02-17, framgår av "Protokoll från extra föreningsstämma hållen 2010-02-17" med id/nr PM 2010:0217/01; och
- andra gången av ordinarie föreningsstämman 2010-04-26, framgår av "Protokoll från ordinarie föreningsstämma hållen 2010-04-26" med id/nr PM 2010:0426/01

Ändrat stycke är markerat med streck i vänsterkolumnen (gäller inte för de tabeller som tillkommit). Siffertal (ex. 1). Mindre rättelser/justeringar som inte påverkar sakinnehållet och är av redaktionell karaktär är undantaget.

Under "13.1 § Tidpunkt och plats för ordinarie stämma" är tiden, som ordinarie föreningsstämma skall hållas årligen, ändrad till "senast under juni månad".

Ändringar av redaktionell karaktär är infört:

- i not för tabell 1
- och tabell 1 nya lägenhetsnummer och ny kolumn för medlemsbeteckning (som är det gamla lägenhetsnumret)
- i tabell 2 är gråtoningen borttagen för kolumnen brh (bostadsrättshavare)

Denna utgåva har rev. 4.2, daterad 2010-04-26 och är påskriven av två firmatecknare på dokumentets första sida.

STADGAR
För bostadsrättsföreningen Idun 1

FÖRENINGENS STADGAR

1 § FIRMA, ÄNDAMÅL OCH SÄTE

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Idun Nr 1.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

2 § MEDLEMSKAP OCH ÖVERLÅTELSE AV BOSTADSRÄTT

När en bostadsrätt överlåts eller övergått till ny innehavare får denne utöva bostadsrätten och flytta in i lägenheten endast om han har antagits till medlem i föreningen. Förvärvaren skall ansöka om medlemskap i föreningen. Upplåtelsehandlingen skall ange parternas namn, den lägenhet upplåtelsen avser, ändamålet med upplåtelsen samt de belopp som skall betalas som insats och årsavgift. Styrelsen är skyldig att snarast, normalt dock inom tre (3) veckor från det att ansökan om medlemskap kom in till föreningen, pröva frågan om medlemskap. Som underlag för prövningen har föreningen rätt att ta en kreditupplysning avseende sökanden.

Ett avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp skall upprättas skriftligen och skrivas under av säljaren och köparen. I avtalet skall den lägenhet som överlåtelsen avser samt köpeskillingen anges. Motsvarande skall gälla vid byte eller gåva. Bestyrkt avskrift av överlåtelseavtalet skall tillställas styrelsen.

En juridisk person som är medlem i föreningen får inte utan samtycke av föreningens styrelse genom överlåtelse förvärva bostadsrätt till bostadslägenhet.

Utan hinder av första stycket får dödsbo efter avliden bostadsrättshavare utöva bostadsrätten.

Efter tre (3) år från dödsfallet får föreningen dock anmana dödsboet att inom sex (6) månader visa att bostadsrätten ingått i bodelning efter arvsskifte med anledning av bostadsrättshavarens död eller att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om den tid som angetts i anmaningen inte iakttas får bostadsrätten tvångsförsäljas för dödsboets räkning.

STADGAR**För bostadsrättsföreningen Idun 1**

3 § KRAV FÖR MEDLEMSKAP

Medlemskap i föreningen kan beviljas fysisk person som fyllt 50 år men ej 80 år och som övertar bostadsrätt i föreningens hus. Om äkta makar förvärvar bostadsrätt är det tillräckligt att en (1) av dem är mellan 50 och 79 år. Med äkta makar jämföras de som sammanbor under äktenskapsliknande förhållanden.

Åldersgränsen gäller även för andrahandsuthyrning enligt § 9, "Andrahandsuthyrning" med tillägg.

Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras medlemskap i föreningen om föreningen skäligen bör godta förvärvaren som bostadsrättshavare. Om det kan antas att förvärvaren för egen del inte permanent skall bosätta sig i bostadsrättslägenheten har föreningen rätt att vägra medlemskap. Den som har förvärvat en (1) andel i bostadsrätt får vägras medlemskap i föreningen om inte bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar, registrerade partner eller sådana sambor på vilka lagarna om sambors gemensamma hem skall tillämpas. Medlemskap får inte vägras på grund av ras, hudfärg, nationalitet eller etniskt ursprung, religion, övertygelse eller sexuell läggning.

En överlåtelse är ogiltig om den som en bostadsrätt överlåtits eller övergått till inte antas till medlem i föreningen.

Medlem får inte uteslutas eller utträda ur föreningen så länge han innehar bostadsrätt. Anmälan om utträde ur föreningen skall göras skriftligen och handlingen skall vara försedd med medlemmens bevitnade underskrift.

En juridisk person som har förvärvat en bostadsrätt till en bostadslägenhet får vägras inträde i föreningen även om de i första stycket (st 1) angivna förutsättningarna för medlemskap är uppfyllda.

Om en bostadsrätt har övergått till bostadsrättshavarens make får maken vägras inträde i föreningen endast då maken inte uppfyller av föreningen uppställt särskilt stadgevillkor för medlemskap och det skäligen kan fordras att maken uppfyller sådant villkor.

Om en bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv och förvärvaren inte antagits till medlem, får föreningen anmana innehavaren att inom sex (6) månader från anmaningen visa att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Iakttas inte tid som angetts i anmaningen får bostadsrätten tvångsförsäljas för förvärvarens räkning.

4 § AVSÄGELSE AV BOSTADSRÄTT

En bostadsrättshavare får avsäga sig bostadsrätten tidigast två (2) år från upplåtelsen och därigenom bli fri från sina förpliktelser som bostadsrättshavare. Avsägelsen skall göras skriftligen hos styrelsen. Vid en avsägelse övergår bostadsrätten till föreningen vid det månadsskifte som inträffar närmast efter tre (3) månader från avsägelsen eller vid det senare månadsskifte som angetts i denna.

STADGAR

För bostadsrättsföreningen Idun 1

5 § INSATS OCH AVGIFTER M M

Insats, årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen. Ändring av insats skall dock alltid beslutas av föreningsstämma.

Föreningens löpande kostnader samt de i § 15 angivna avsättningarna finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal. Gällande andelstal framgår av ekonomisk plan daterad 1996-11-05.

Summan är 100,004 och fördelas enligt tabell 1, "Fördelning av andelstal" nedan.

Eftersom summan av andelstalen tillsammans blir 100,004% interpoleras (A) summan till 100,0000% för att användas vid beräkning av respektive lägenhets årsavgift. Beräkningsformel för årsavgifter:

$$A = 100,000 : 100,004 (\text{summa av andelstalen}) \times \text{budgeterad total avgiftskostnad}$$

Not:

För att uppfylla myndighetskravet från Lantmäteri och Skatteverket för bl.a folkbokföring är de nya lägenhetsnumren styrt till gatuadress och ett 4-ställigt nummer. Det 4-ställiga numret anger vilken våningsplan lägenheten ligger på och vilken lägenhet från vänster räknat sätt från gatan. Det gamla lägenhetsnumret behålls som medlemsbeteckning till föreningens medlemsregister, anropsnummer i passagesystemet och på tvättstugans bokningsklossar.

Tabell 1. Fördelning av andelstal

Lägenhets-nummer	Lägenhets-beteckning	Bost.yta kvm	Ant. rum inkl. kök	Andelstal gällande	Andelstal (A) Interpolerad
Rissnavägen 67					
1001	111	81	3	2,788	2,7879
1101	121	80	3	2,765	2,7649
1011	122	54	2	2,109	2,1089
1012	123	70	2	2,484	2,4839
1101	131	80	3	2,765	2,7649
1202	132	54	2	2,109	2,1089
1203	133	70	2	2,484	2,4839
1301	141	80	3	2,765	2,7649
1302	142	54	2	2,109	2,1089
1303	143	70	2	2,484	2,4839
Rissnavägen 69					
1001	211	82	3	2,812	2,8119
1002	212	81	3	2,788	2,7879

STADGAR

För bostadsrättsföreningen Idun 1

Lägenhets-nummer	Lägenhets-beteckning	Bost.yta kvm	Ant. rum inkl. kök	Andelstal gällande	Andelstal (A) Interpolerad
1101	221	80	3	2,765	2,7649
1011	222	54	2	2,109	2,1089
1012	223	70	2	2,484	2,4839
1101	231	80	3	2,765	2,7649
1202	232	54	2	2,109	2,1089
1203	233	70	2	2,484	2,4839
1301	241	80	3	2,765	2,7649
1302	242	54	2	2,109	2,1089
1303	243	70	2	2,484	2,4839
Rissnavägen 71					
1001	311	82	3	2,812	2,8119
1002	312	72	2	2,530	2,5299
1101	321	80	3	2,765	2,7649
1011	322	54	2	2,109	2,1089
1012	323	72	2	2,530	2,5299
1101	331	80	3	2,765	2,7649
1202	332	54	2	2,109	2,1089
1203	333	72	2	2,530	2,5299
1301	341	80	3	2,765	2,7649
1302	342	54	2	2,109	2,1089
1303	343	72	2	2,530	2,5299
Bromstens plan 4					
1001	411	49	1	1,851	1,8509
1101	421	81	3	2,788	2,7879
1102	422	98	4	3,233	3,2329
1201	431	81	3	2,788	2,7879
1202	432	98	4	3,233	3,2329
1301	441	81	3	2,788	2,7879
1302	442	98	4	3,233	3,2329
Summa totalt:				100,004	100,000

Styrelsen kan besluta att i årsavgiften ingående ersättning för värme och varmvatten, renhållning, konsumtionsvatten eller elektrisk ström skall erläggas efter förbrukning eller yta.

STADGAR
För bostadsrättsföreningen Idun 1

Beslut om ändring av grund för andelstalsberäkning skall fattas av föreningsstämma.

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5 % och pantsättningsavgiften till högst 1 % av det prisbasbelopp som gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap respektive tidpunkten för underrättelse om pantsättning.

Överlåtelseavgift betalas av köparen och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

Avgifterna skall betalas på det sätt styrelsen bestämmer. Om inte avgifterna betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker samt påminnelseavgift enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader m m.

Som villkor vid andrahandsuthyrning (§ 9). Bostadsrättshavaren är ansvarig, att betala till föreningen den fastställda års-/månadsavgiften.

Tillvägagångssätt

Bostadsrättshavaren skall först ha hyran för en andrahandsuthyrning, skriftligt godkänd av Stockholms hyresnämnd.

Därefter kan utlåtet presenteras för styrelsen, innan styrelsen kan ge ett samtycke för en andrahandsuthyrning. Se § 9 stycke 1.

6 § BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

6.1 § Ansvar

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick. Detta gäller även mark, förråd, garage eller annat lägenhetskomplement, som ingår i upplåtelsen.

Bostadsrättshavaren svarar sålunda för underhåll och reparationer av bland annat:

- ledningar för avlopp, värme inklusive värmeelementen, el och tappvattenledningar till de delar dessa befinner sig inne i lägenheten och inte tjänar fler än en (1) lägenhet.
- värmeelementens luftnippel och termostater
- till ytterdörr hörande handtag, ringklocka och lås inklusive nycklar;

Bostadsrättshavaren svarar även för all målning förutom målning av ytterdörrens yttersida:

- bärande innerväggar
- samt ytbeläggning på rummens alla väggar, golv och tak jämte underliggande ytbehandling, som krävs för att anbringa ytbeläggningen på ett fackmannamässigt sätt;
- lister, foder och stuckaturer
- innerdörrar, säkerhetsgrindar
- värmeelementens målning
- elektrisk golvvärme, som bostadsrättshavaren försett lägenheten med

STADGAR

För bostadsrättsföreningen Idun 1

- varmvattenberedare
- ventiler till ventilationskanaler
- säkringsskåp och därifrån utgående elledningar i lägenheten, brytare, eluttag och fasta armaturer
- brandvarnare
- fönster- och dörrglas och till fönster och dörr hörande beslag och handtag samt all målning förutom utvändig målning; motsvarade gäller för balkong- eller altandörr

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

- till vägg eller golv hörande fuktisolerande skikt
- inredning, belysningsarmaturer
- vitvaror, sanitetsporslin
- golvbrunn inklusive klämring
- rensning av golvbrunn
- 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, ventilationsdon
- disk- och tvättmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- kranar och avstängningsventiler

Bostadsrättshavaren svarar inte för reparationer av ledningar för avlopp, värme, elektricitet och vatten, om föreningen har försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänar fler än en (1) lägenhet. Detsamma gäller för ventilationskanaler.

För att förtydliga ansvarsfördelningen mellan bostadsrättsföreningens (brf) och bostadsrättshavarens (brh) ansvar, framgår som komplement enligt tabell 2, "Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter" nedan, "Tolkning av bostadsrättsinnehavarens underhållsskyldighet".

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

Bostadsrättshavaren är skyldig att till föreningen anmäla fel och brister i sådan lägenhetsutrustning som föreningen svarar för enligt föregående stycke.

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

Hör till lägenheten förråd, garage eller annat lägenhetskompement skall bostadsrättshavaren iaktta ordning, sundhet och gott skick i fråga om sådant utrymme.

STADGAR

För bostadsrättsföreningen Idun 1

Inledande text till tabell 2, "Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter" nedan.

Bostadsrättshavaren har nyttjanderätten till lägenheten utan tidsbegränsning. Föreningens mark, hus, och därmed också de enskilda lägenheterna, ägs av bostadsrättsföreningen.

Innebörden av bostadsrättshavarens underhållsskyldighet enligt, §6 "Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter", är dock att han:

- dels skall vidta de reparationer och det underhåll som behövs;
- dels att svara för kostnaderna för åtgärderna

Bostadsrättshavaren skall vidare åtgärda de skador som uppstår i lägenheten oavsett om skadorna har uppkommit genom hans eget vållande eller på annat sätt, exempelvis genom olyckshändelse eller genom vållande av utomstående. Han är alltså skyldig att på egen bekostnad ombesörja tapetsering, målning, och andra reparationer så att lägenheten hålls i ett gott skick. Vad som är att betrakta som "gott skick" preciseras inte i lagen eller i bostadsrättsföreningens stadgar. Frågan får bedömas efter en allmän värdering med hänsyn till husets ålder m.m.

I övrigt finns allt beskrivet i bostadsrättsföreningens stadgar.

Nedan följer en förteckning över byggnadsdelar, inredning och utrustning samt åtgärder som bostadsrättshavaren respektive bostadsrättsföreningen ansvarar för.

Tabell 2. Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

Not: 1) Bostadsrättsföreningen

2) Bostadsrättshavaren

Byggsdel	Brf:s ¹⁾ ansvar	Brh:s ²⁾ ansvar	Anmärkningar
1. Lägenhetsdörr			
Dörrblad, karm, foder	X		Ytbehandling utsida
Dörrblad, karm, foder		X	Ytbehandling insida
Låscylinder, låskistor och beslag		X	
Dörrhandtag		X	
Ringklocka		X	
Namnsskylt	X		
Tätningsslistor		X	

STADGAR

För bostadsrättsföreningen Idun 1

Byggdelen	Brf:s ¹⁾ ansvar	Brh:s ²⁾ ansvar	Anmärkningar
2. Golv i lägenhet			
Ytbehandling, ytbeläggning, samt underliggande tätskikt		X	
Underliggande stomme	X		
3. Innerväggar i lägenhet			
Ytskikt t.ex. tapeter, målning samt underliggande tätskikt		X	
Underliggande konstruktioner eller stomme	X		
4. Innertak i lägenhet			
Ytskikt och ytbehandling samt underliggande tätskikt		X	Brh svarar för ev. undertak
Underliggande konstruktioner eller stomme	X		
5. Fönster och fönsterdörrar			
Invändig målning av karmar och bågar samt mellan bågar		X	
Utvändig målning av karmar och bågar	X		
Fönsterglas		X	Styrelsen kan besluta att brf svarar för ytterglas vid åverkan på ytterglas av okänd gärningsman
Spanjolett		X	
Beslag		X	
Fönsterspärr		X	
Fönsterbänk		X	
Markiser		X	Styrelsens tillstånd krävs för uppsättande av markiser
Vädringsfilter		X	

STADGAR

För bostadsrättsföreningen Idun 1

Byggdelen	Brf:s ¹⁾ ansvar	Brh:s ²⁾ ansvar	Anmärkningar
Tätningsskåp		X	
Springventil	X		
6. VVS-artiklar			
Tvättställ och bidé		X	
Blandare, dusch, duschslang, kranar inkl. kranbröst		X	
WC-stol, porslin, sits och spolanordning		X	Brf kan besluta annat betr. spol- anordningen och röranslut- ningen
Packningar		X	
Badkar		X	
Duschkabin		X	
Torkskåp med inredning		X	
Torktumlare		X	
Tvättmaskin inkl röranslutning		X	
Diskbänksbeslag		X	
Tvättbänk med tvättlåda		X	
Ventilationsfilter, köksfläkt		X	Byte och rengöring av köksfläkt
Ventilationsfilter, radiatorer		X	Tilluftfilter. Byts var 5:e år. Bestäms detta av styrelsen anskaffas filtren genom föreningens försorg
Ventilationsstos		X	Frånluftsventiler
Värmeledningar inkl. kopplingar på det interna värmeledningsnätet i lägenheten		X	a) Brh har underhållsansvar enl. HD-dom Inkluderar radiator, kopplingar, termostat och luftningsnippel
Vattenradiatorer inkl rörkoppling		X	a) Brh svarar för målning
Luftningsnippel och termostat på vattenradiator		X	a)

STADGAR

För bostadsrättsföreningen Idun 1

Byggdelen	Brf:s ¹⁾ ansvar	Brh:s ²⁾ ansvar	Anmärkningar
Kall- och varmvattensledningar	X		Brh svarar för målning
Avstängningsventiler och kopplingar på det interna vattenledningsnätet i lägenheten		X	
Avstängningsventiler som sitter i slitsen i badrummet	X		
Rensning:			
Avloppsledningar	X		
Golvbrunn och sil		X	Brh svarar för ev. skador på vattenlåset
Vattenlås		X	
Luftstosar		X	Brh svarar för ev. skador genom oaktsamhet
7. Köksutrustning			
Diskmaskin		X	
Kyl- och frysskåp		X	
Spis		X	
Mikrovågsugn		X	
Köksfläkt		X	Brf ansvarar för byte Brh skall alltid rengöra enligt skötselinstruktionen
Diskbänk		X	
Bänkskiva		X	
Köksskåp inkl. målning		X	
8. Förråd m.m.			
Vindsförråd som tillhör lägenheten		X	Samma regler som för lägenhet betr. golv, väggar, dörrar, inredning m.m.
Gemensamma soputrymmen	X		

STADGAR
För bostadsrättsföreningen Idun 1

Bygghedel	Brf:s ¹⁾ ansvar	Brh:s ²⁾ ansvar	Anmärkningar
Garage enl. garageavtal		X	Samma regler som för lägenhet betr. golv, väggar, tak, dörrar, inredning m.m. Brf håller med materiel
Bilplats enligt bilplatsavtal	X		
Avskild nätvägg i vindsförråd	X		
9. Övrigt			Skåp, lådor
Inredningssnickerier		X	
Kryddställ/-skåp		X	
Badrumsskåp		X	
Badrumsspegel		X	
Hatthylla		X	
Innerdörrar		X	
Trösklar, socklar, foder och lister		X	
Gardinstänger		X	
Torkställning		X	
Beslag		X	
10. El-artiklar			
Övriga el-artiklar	X		Gäller sådan utrustning som föreningen försett lägenheten med t.ex. kontaktdon mm med nedanstående undantag
Vägguttag, strömbrytare och dimmers		X	Särskild behörighet krävs för att få utföra el-arbeten
Armaturer		X	- ” -
11. Balkong			
Balkonggolv, sidopartier, fronter samt taket	X		Konstruktion. Ytbehandlingen av utsida och balkongsidor
Beslag		X	

STADGAR

För bostadsrättsföreningen Idun 1

Byggdelen	Brf:s ¹⁾ ansvar	Brh:s ²⁾ ansvar	Anmärkningar
Balkonggolv, sidopartier, fronter samt taket (ytbehandling insida)		X	
Snöröjning		X	
Inglasningspartier:			
• tillval		X	
• extra utrustning tillfört av brh		X	

12. Uteplats markplan

Golv	X	
Spaljé med grind	X	Målas regelbundet av brf

6.2 § Försummelse av ansvar

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.

6.3 § Övertagande av ansvar vid försäljning

Bostadsrättshavaren svarar för sådana åtgärder i lägenheten som har vidtagits av tidigare innehavare av bostadsrätten, såsom reparationer, underhåll och installationer som denne utfört.

7 § FÖRÄNDRINGAR I LÄGENHETEN

7.1 § Gemensamma underhållsåtgärder

Föreningsstämma kan i samband med gemensam underhållsåtgärd i fastigheten besluta om reparation och byte av inredning och utrustning avseende de delar av lägenheten som medlemmen svarar för.

7.2 § Ansvar vid förändringar i lägenheten

Bostadsrättshavaren får företa förändringar i lägenheten. Väsentlig förändring får dock företas endast efter tillstånd av styrelsen och under förutsättning att förändringen inte är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen. Förändringar skall alltid utföras på ett fackmannamässigt sätt.

Bostadsrättshavaren får inte företa förändring(ar) eller tillägg, som påverkar exteriören på balkong eller fasad. Exempel, parabol, TV-antenn, klimatanläggning (AC/VLP), etc.

Åtgärd som kräver bygglov eller bygganmälan, t ex ändring i bärande konstruktion, ändring av befintliga ledningar för bland annat avlopp, värme, gas eller vatten utgör alltid väsentlig förändring.

**STADGAR
För bostadsrättsföreningen Idun 1**

8 § SUNDHET ORDNING OCH GOTT SKICK**8.1 § Ansvar**

Bostadsrättshavaren är skyldig att när han använder lägenheten och andra delar av fastigheten iakttä allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom fastigheten och rätta sig efter de särskilda regler som föreningen meddelar i överensstämmelse med ortens sed. Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att detta också iakttas av den som hör till hans hushåll eller gästar honom eller av någon annan som han inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans räkning.

Föremål som enligt vad bostadsrättshavaren vet är eller med skäl kan misstänkas vara behäftat med ohyra får inte föras in i lägenheten.

8.2 § Föreningens rätt till tillträde

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 enligt 6.2 §. När bostadsrätten skall tvångsförsäljas är bostadsrättshavaren skyldig att låta visa lägenheten på lämplig tid.

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

9 § ANDRAHANDSUTHYRNING

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

Den åldersgräns som gäller framgår av § 3 "Krav för medlemskap" stycke 1, dock kan styrelsen bevilja kortvarigt undantag från åldersgränsregeln. Beträffande avgifter och hyra vid andrahandsuthyrning, se § 5 st. 8 ovan

Bostadsrättshavare skall skriftligen hos styrelsen ansöka om samtycke till upplåtelsen. I ansökan skall anges skälet till upplåtelsen, under vilken tid den skall pågå samt till vem lägenheten skall upplåtas.

Andrahandsuthyrningen är maximerad till arton (18) månader. Därefter omprövas beslutet.

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

10 § NYTTJANDERÄTTENS FÖRVERKANDE**10.1 § Generellt**

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.

STADGAR

För bostadsrättsföreningen Idun 1

10.2 § Nyttjanderättens förverkande

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt kan i enlighet med bostadsrättslagens bestämmelser förverkas bland annat om

- bostadsrättshavaren dröjer med att betala månads-/årsavgift
- lägenheten utan samtycke upplåts i andra hand
- bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för förening eller annan medlem
- lägenheten används för annat ändamål än det avsedda
- 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 fastigheten
- bostadsrättshavaren inte iakttar sundhet, ordning och gott skick inom fastigheten eller rättar sig efter de särskilda ordningsregler som föreningen meddelar
- bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten och han 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 utgör eller i vilken till en inte oväsentlig del ingår brottsligt förfarande eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning

Nyttjanderätten är inte förverkad om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av ringa betydelse.

10.3 § Krav på rättelser

Bostadsrättslagen innehåller bestämmelser om att föreningen i vissa fall skall anmoda bostadsrättshavaren att vidta rättelse innan föreningen har rätt att säga upp bostadsrätten. Sker rättelse kan bostadsrättshavaren inte skiljas från lägenheten.

10.4 § Ersättning för skada vid avflyttning

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

10.5 § Tvångsförsäljning vid uppsägning

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning skall bostadsrätten tvångsförsälgas så snart som möjligt, om inte föreningen, bostadsrättshavaren och de kända borgenärer vars rätt berörs av försäljningen kommer överens om något annat. Försäljningen får dock anstå till dess att sådana brister som bostadsrättshavaren svarar för blivit åtgärdade.

STADGAR**För bostadsrättsföreningen Idun 1**

11 § STYRELSEN

Sammansättning, skyldigheter och ansvar.

11.1 § Sammansättning av styrelsen

Styrelsen består av minst tre (3) och högst fem (5) ledamöter med högst fyra (4) suppleanter.

Valberedningen ger förslag på ledamöter och valet sker på ordinarie föreningsstämma.

- Ordförande väljs, för en (1) ettårsperiod (1)
- Ordinarie ledamöter dock minst en (1) ledamot eller max två (2) ledamöter, väljs växelvis udda och jämna år för en tvåårsperiod (2)
- Suppleanter max fyra (4) väljs på ett (1) år

Styrelsen konstituerar sig själv direkt efter årsstämma, beträffande fördelning av kassör, sekreterare och övriga ledamöter. *Motivering: Då har styrelsen i uppdrag att själva göra rolltillsättningen i styrelsen med utgångspunkt från ledamöternas kompetensområden och erfarenheter.*

Eventuell vice ordförande utses av och inom styrelsen.

Till styrelseledamot och suppleant kan förutom medlem väljas även make, registrerad partner eller sambo till medlem samt närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen och är bosatt i föreningens hus.

11.2 § Teckning av firma

Föreningens firma tecknas - förutom av styrelsen - av två (2) styrelseledamöter i förening

11.3 § Mötesprotokoll

Vid styrelsens sammanträden skall protokoll föras, som justeras av ordföranden och den ytterligaste ledamot som styrelsen utser. Protokollen skall förvaras på ett betryggande sätt och föras i nummerföljd.

11.4 § Beslutsförhet

Styrelsen är beslutför när antalet närvarande ledamöter vid sammanträdet överstiger hälften av samtliga ledamöter. Som styrelsens beslut gäller den mening för vilken mer än hälften av de närvarande röstat eller vid lika röstetal den mening som ordföranden biträder. För giltigt beslut erfordras enhällighet när för beslutsförhet minsta antalet ledamöter är närvarande.

**STADGAR
För bostadsrättsföreningen Idun 1**

11.5 § Bemyndigande

Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt och inte heller riva eller företa väsentliga till- eller ombyggnadsåtgärder av sådan egendom.

Styrelsen får förvalta föreningens egendom genom en av styrelsen utsedd vicevärd, vilken själv inte behöver vara medlem i föreningen, eller genom en fristående förvaltningsorganisation. Vicevärden skall inte vara ordförande i styrelsen.

11.6 § Medlems- och lägenhetsförteckning

Styrelsen skall i enlighet med bostadsrättslagens bestämmelser föra medlems- och lägenhetsförteckning. Styrelsen har rätt att behandla i förteckningarna ingående personuppgifter på sätt som avses i personuppgiftslagen.

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

12 § RÄKENSKAPER OCH REVISION**12.1 § Räkenskapsår och årsredovisning**

Föreningens räkenskapsår omfattar kalenderår.

Senast två (2) månader före ordinarie föreningsstämma skall styrelsen till revisorerna avlämna handlingar i enlighet med årsredovisningslagens allmänna bestämmelser om årsredovisningens delar.

12.2 § Revisorer

Föreningsstämma skall välja en (1) revisor och en (1) suppleant. Revisor och revisorssuppleant väljs för tiden från ordinarie föreningsstämma fram till nästa ordinarie föreningsstämma. Revisor - vilken inte behöver vara medlem i föreningen - skall vara auktoriserad eller godkänd.

12.3 § Revisionsberättelse

Revisor skall avge revisionsberättelse till styrelsen senast inom två (2) veckor.

12.4 § Revisionshandlingarnas tillgänglighet före stämman

Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över av revisorerna gjorda anmärkningar skall hållas tillgängliga för medlemmarna minst en (1) vecka före föreningsstämman.

STADGAR

För bostadsrättsföreningen Idun 1

13 § FÖRENINGSTÄMMA**13.1 § Tidpunkt och plats för ordinarie stämma**

Ordinarie föreningsstämma skall hållas årligen senast under juni månad.

13.2 § Motioner

Medlem som önskar anmäla ärenden till stämma skall skriftligen anmäla detta senast den 1 februari eller inom den senare tidpunkt styrelsen bestämmer.

13.3 § Extrastämma

Extra föreningsstämma skall hållas när styrelsen eller revisor finner skäl till det eller när minst 1/10 av samtliga röstberättigade skriftligen begär det hos styrelsen med angivande av ärende som önskas behandlat på stämman.

13.4 § Dagordning för ordinarie stämma

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma:

1. Stämmans öppnande
2. Godkännande av dagordningen
3. Val av stämmoordförande
4. Anmälan av stämmoordförandens val av protokollförare
5. Val av två (2) justeringsmän tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning 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. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Beslut om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisor och revisorssuppleant
16. Val av valberedning
17. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
18. Stämmans avslutande

Allmän frågestund hålls efter stämmans avslutning.

13.5 § Kallelse till föreningsstämma

Kallelse till föreningsstämma skall innehålla uppgift om vilka ärenden som skall behandlas på stämman. Kallelse skall utfärdas personligt till samtliga medlemmar genom utdelning eller genom postbefordran senast två (2) veckor före ordinarie och en (1) vecka före extra föreningsstämma, dock tidigast fyra (4) veckor före stämman.

STADGAR**För bostadsrättsföreningen Idun 1**

13.6 § Rösträtt och röstetal

Vid föreningsstämma har varje medlem en (1) röst. Om flera medlemmar innehar bostadsrätt gemensamt har de dock tillsammans endast en (1) röst. Rösträtt har endast den medlem som fullgjort sina åtaganden mot föreningen enligt dessa stadgar eller enligt lag.

13.7 § Fullmakt för ombud

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Endast annan medlem, make, registrerad partner, sambo eller närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen får vara ombud. Ombudet får inte företräda mer än en (1) medlem.

Ombudet skall förete en skriftlig, dagtecknad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett (1) år från utfärdandet. Fullmakten skall uppvisas i original.

Medlem får på föreningsstämma medföra högst ett (1) biträde. Endast medlemmens make, registrerad partner, sambo, annan närstående eller annan medlem får vara biträde.

13.8 § Omröstning

Omröstning vid föreningsstämman sker öppet om inte närvarande röstberättigad påkallar sluten omröstning.

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller vid lika röstetal den mening som ordföranden biträder. 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.

För vissa beslut erfordras särskild majoritet enligt bestämmelser i bostadsrättslagen.

Beslut om ändring av föreningens stadgar som innebär ändring av de grunder enligt vilka årsavgifterna skall beräknas är giltigt endast om samtliga röstberättigade i föreningen är ense om det.

13.9 § Valberedning

Vid ordinarie föreningsstämma utses valberedning bestående av minst två (2) personer, varav en (1) är sammankallande, för tiden intill dess nästa ordinarie föreningsstämma hållits.

13.10 § Protokoll från ordinarie eller extra föreningsstämma

Protokoll vid ordinarie eller extra föreningsstämma skall föras av den stämmans ordförande utser.

Ifråga om protokollets innehåll gäller:

1. att röstlängden skall tas in eller biläggas protokollet,
2. att stämmans beslut skall föras in i protokollet,
3. om omröstning har skett, att resultatet skall anges i protokollet samt
4. viktiga diskussioner och synpunkter som föregår beslut skall antecknas i protokollet.

STADGAR
För bostadsrättsföreningen Idun 1

Protokoll skall förvaras betryggande. Protokoll från föreningsstämman skall hållas tillgängligt för medlemmarna senast tre (3) veckor efter stämman.

14 § MEDDELANDEN TILL MEDLEMMARNA

Meddelanden delges genom anslag i föreningens fastighet eller genom utdelning.

15 § EKONOMI**15.1 § Avsättning till underhålls- och förnyelseplan**

Föreningen skall ha en underhålls- och förnyelseplan, för att upprätthålla fastighetens värde, som uppdateras minst en (1) gång/år.

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll enligt underhålls- och förnyelseplanen skall göras årligen med ett belopp som styrelsen beslutar. Beloppet baseras på den upprättade underhålls- och förnyelseplanen med en framförhållning av minst 10 år.

Det årligt återkommande (löpande) förebyggande och vidmakthållande underhållet budgeteras i den årliga budgeten som utgiftsposter.

15.2 § Vinst

Den vinst som kan uppstå på föreningens verksamhet skall balanseras i ny räkning.

15.3 § Upplösning, likvidation m m

Om föreningen upplöses skall förfaras enligt 9 kap 29 § bostadsrättslagen (1991:614). Behållna tillgångar tillfaller medlemmarna i förhållande till lägenheternas insatser.

16 § ÖVRIGT

För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar samt övrig lagstiftning.
