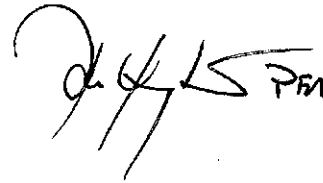


**STADGAR**  
**för Bostadsrättsföreningen Hjorten 19**  
**Sturegatan 44**  
**114 36 Stockholm**

ÄR KOPIAN ÖVERENSSTÄMMER  
MED ORIGINAL ET INTYGAS:

 PER LAGERUD

## **FIRMA, ÄNDAMÅL OCH SÄTE**

### **1 §**

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Hjorten 19.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

## **MEDLEMSKAP OCH ÖVERLÅTELSE**

### **2 §**

När en bostadsrätt överlåtit eller övergått till ny innehavare får denne utöva bostadsrätten och flytta in i lägenheten endast om han eller hon har antagits till medlem i föreningen. Förvärvaren ska ansöka om medlemskap i föreningen på sätt styrelsen bestämmer. Styrelsen är skyldig att så snart som möjligt 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.

Bostadsrättshavare som överlåtit sin bostadsrätt till annan medlem ska tillsammans med överlåtelsehandlingen lämna in en skriftlig anmälan till föreningen om detta.

### **3 §**

Medlemskap i föreningen 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. Om det kan antas att förvärvaren för egen del inte permanent ska bosätta sig i bostadsrättslägenheten har föreningen rätt att vägra medlemskap. Den som har förvärvat en andel i bostadsrätt får vägras medlemskap i föreningen om inte bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar, registrerade partner eller sambor. Medlemskap får inte vägras på grund av ras, hudfärg, nationalitet eller etniskt ursprung, religion, övertygelse eller sexuell läggning.

## INSATS OCH AVGIFTER M.M.

### 4 §

Insats, årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen.

Föreningens löpande kostnader finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal. Beslut om ändring av andelstal ska fattas av föreningsstämma.

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

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

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 enligt lagen om allmän försäkring som gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap respektive tidpunkten för underrättelse om pantsättning.

Överlåtelseavgift betalas av överlåtaren och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

Avgift för andrahandsupplåtelse får tas ut efter beslut av styrelsen. Avgiften får årligen uppgå till högst 10 procent 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 bostadsrätt i andra hand.

Avgifterna ska 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 gällande lagstiftning om inkassokostnader.

## BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

### 5 §

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick och iaktta ordning och sundhet. Detta gäller även annat utrymme, som t.ex. lägenhetens förråd.

Bostadsrättshavaren svarar sålunda för underhåll och reparationer av bland annat

- ledningar för avlopp, värme, el och vatten – till de delar dessa befinner sig inne i lägenheten och inte tjänar fler än en lägenhet
- grenledningar från vatten- och avloppsstammar
- till ytterdörr hörande handtag, ringklocka, brevinkast och lås inklusive nycklar
- all målning förutom målning av ytterdörrens yttersida
- ytbeläggning på rummets alla väggar, golv och tak jämte underliggande ytbehandling, som krävs för att anbringa ytbeläggningen på ett fackmannamässigt sätt
- lister, foder och stuckaturer
- innerdörrar och säkerhetsgrindar
- elradiatorer

- elektrisk golvvärme
- eldstäder med tillhörande rökgångar
- 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, gångjärn, handtag, låsanordning, vädringsfilter, tätningslister, ringklocka, brevinkast, nycklar samt all målning förutom utvändig målning; motsvarade gäller för balkong- eller altandörr. För alla skador genom inbrott eller annan åverkan svarar bostadsrättshavaren.

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

- till vägg eller golv hörande fuktisolerande skikt
- inredning och belysningsarmaturer
- vitvaror och 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, förutom vad som tidigare sagts, all inredning och utrustning såsom bland annat

- vitvaror
- köksfläkt (får inte anslutas till central ventilation), ventilationsdon
- disk- och tvättmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- kranar och avstängningsventiler

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

I samband med ombyggnad ska bostadsrättshavaren beakta de krav som ställs på ljud- och brandisolering. Arbeten i våtutrymmen ska följa gällande normer och vara dokumenterat fackmannamässigt utförda.

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 denna paragraf.

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

**6 §**

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.

**7 §**

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

**8 §**

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.

**9 §**

Bostadsrättshavaren får inte använda lägenheten för något annat ändamål än det avsedda.

**10 §**

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

1. ingrepp i bärande och stabiliserande konstruktion,
2. ändring av befintlig ledning för avlopp, värme, gas eller vatten, eller
3. annan väsentlig förändring av lägenheten.

Styrelsen får vägra tillstånd endast 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 dokumenterat fackmannamässigt sätt.

**11 §**

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 ska 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 eller annat utrymme.

**12 §**

Bostadsrättshavaren är skyldig att medverka vid den årliga syn av lägenheten som styrelsen äger rätt att företa. Det åligger bostadsrättshavaren att skyndsamt och utan kostnad för föreningen åtgärda fel som upptäcks och påtalas vid en besiktning. Företrädare för föreningen har rätt att få komma in i lägenheten även i övrigt när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för eller har rätt att utföra.

När bostadsrätten ska tvångsförsälgas 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.

### 13 §

Bostadsrättshavaren får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande om styrelsen ger sitt samtycke. Bostadsrättshavaren ska skriftligen hos styrelsen ansöka om samtycke till upplåtelsen. I ansökan ska skälet till upplåtelsen anges samt under vilken tid den ska pågå och till vem lägenheten ska upplåtas.

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

Bostadsrättshavaren ansvarar för sin hyresgäst och för den som i övrigt inryms i lägenheten.

### 14 §

Att nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt kan förverkas och tvångsförsäljas framgår av bostadsrättslagen.

## STYRELSEN

### 15 §

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

Styrelseledamöter och suppleanter väljs av föreningsstämman för högst två år. Omval kan ske. Valbar är endast person som är bosatt i föreningens fastighet.

Till styrelseledamot och suppleant kan förutom medlem väljas även person som tillhör medlems familjehushåll och som är bosatt i föreningens hus. Stämman får dock välja högst en ledamot som inte uppfyller de kraven.

Styrelsen utser inom sig ordförande och andra funktionärer om inte föreningsstämman beslutat annorlunda. Föreningens firma tecknas - förutom av styrelsen - av två styrelseledamöter i förening.

### 16 §

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

### 17 §

Styrelsen är beslutförför 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 beslutsförförhet minsta antalet ledamöter är närvarande.

### 18 §

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 eller firmatecknare får besluta om inteckning eller annan inskrivning i föreningens fastighet.

#### **19 §**

Styrelsen ska i enlighet med bostadsrättslagens bestämmelser föra medlems- och lägenhetsförteckning. Styrelsen har rätt att behandla i förteckningarna ingående personuppgifter enligt gällande lagstiftning.

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

### **RÄKENSKAPER OCH REVISION**

#### **20 §**

Föreningens räkenskapsår omfattar kalenderår. Senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma ska styrelsen till revisorerna avlämna handlingar i enlighet med årsredovisningslagens allmänna bestämmelser om årsredovisningens delar.

#### **21 §**

Föreningsstämma ska välja minst en och högst två revisorer med högst två suppleanter. Revisorer och revisorssuppleanter, som inte behöver vara auktoriserade, godkända eller medlemmar i föreningen, väljs för tiden från ordinarie föreningsstämma fram till nästa ordinarie föreningsstämma.

#### **22 §**

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

#### **23 §**

Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över av revisorerna gjorda anmärkningar ska hållas tillgängliga för medlemmarna minst två veckor före föreningsstämman.

Om föreningsstämman ska ta ställning till ändring av stadgarna, ska det fullständiga förslaget hållas tillgängligt hos föreningen från tidpunkten för kallelsen fram till föreningsstämman.

### **FÖRENINGSTÄMMA**

#### **24 §**

Ordinarie föreningsstämma ska hållas årligen tidigast den 1 mars och senast den 30 juni.

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 gått med på beslutet och det dessutom har godkänts av hyresnämnden.

#### **25 §**

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

**26 §**

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

**27 §**

På ordinarie föreningsstämma ska förekomma:

1. Öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. Godkännande av dagordningen
5. Val av två justerare tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit stadgenligt utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisorernas berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen
13. Beslut om arvoden åt styrelsen och revisorer för nästkommande verksamhetsår
14. Beslut om antal ledamöter och suppleanter
15. Val av styrelseledamöter och suppleanter
16. Val av revisorer och revisorssuppleant
17. Val av valberedning
18. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
19. Avslutande

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

**28 §**

Kallelse till föreningsstämma ska innehålla uppgift om vilka ärenden som ska behandlas på stämman. Kallelse till ordinarie och extra föreningsstämma ska utfärdas tidigast sex veckor och senast två veckor före föreningsstämman. Kallelsen ska utfärdas genom utdelning eller genom e-post till de medlemmar som uppgivit en e-postadress. Om medlem uppgivit en annan postadress ska kallelsen istället skickas dit. I vissa i lag särskilt angivna fall ställs högre krav på kallelse via e-post. Utöver vad som ovan angivits ska kallelse dessutom anslås på lämplig plats inom föreningens hus eller publiceras på föreningens webbplats.

**29 §**

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

**30 §**

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Endast annan medlem samt medlems make/maka, registrerad partner, sambo, förälder, syskon, myndigt barn, annan närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen i föreningens hus och god man får vara ombud. Ombudet får inte företräda mer än två medlemmar.

Ombudet ska förete en skriftlig, underskriven och daterad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet. Fullmakten ska uppvisas i original.

Medlem får på föreningsstämma medföra högst ett biträde. Endast den person som har rätt att vara ombud får vara biträde. Biträde har yttranderätt.

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.

### **31 §**

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller vid lika röstetal den mening som ordföranden 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. För vissa beslut erfordras särskild majoritet enligt bestämmelser i bostadsrättslagen.

### **32 §**

Protokoll från föreningsstämman ska hållas tillgängligt för medlemmarna senast tre veckor efter stämman. Röstlängd ska tas in i eller biläggas protokollet. Dessutom ska stämmans beslut och resultatet av omröstning anges.

## **MEDDELANDEN TILL MEDLEMMARNA**

### **33 §**

Meddelanden delges genom anslag i föreningens fastighet eller genom utdelning.

## **FONDER**

### **34 §**

Till fonden för yttre underhåll ska årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0,3 % av fastighetens bokförda värde.

Om föreningen har upprättat underhållsplan ska avsättning till fonden göras enligt planen.

## **VINST**

### **35 §**

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

## **UPPLÖSNING, LIKVIDATION M.M.**

### **36 §**

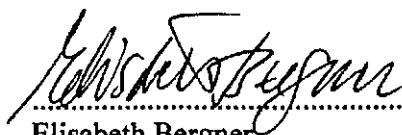
Om föreningen upplöses ska behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas insatser.

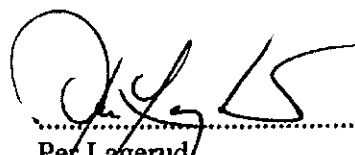


**ÖVRIGT****37 §**

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

Ovanstående stadgar har antagits vid ordinarie föreningsstämma den 15 maj 2008 och vid extra föreningsstämma den 2 juni 2008. Ändringar har skett efter beslut vid föreningsstämmor den 22 april och 20 maj 2015 samt den 20 maj och 17 juni 2018.

  
.....  
Elisabeth Bergner

  
.....  
Per Lagerud