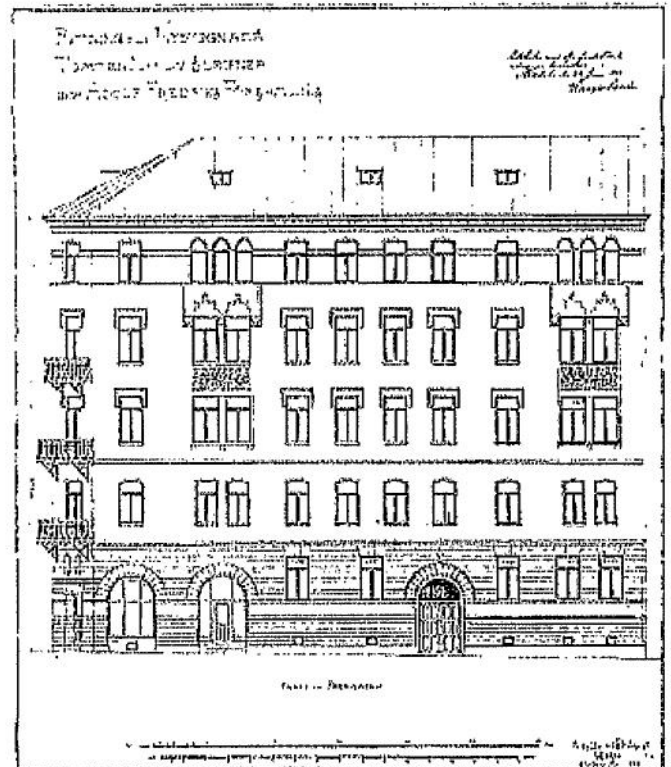
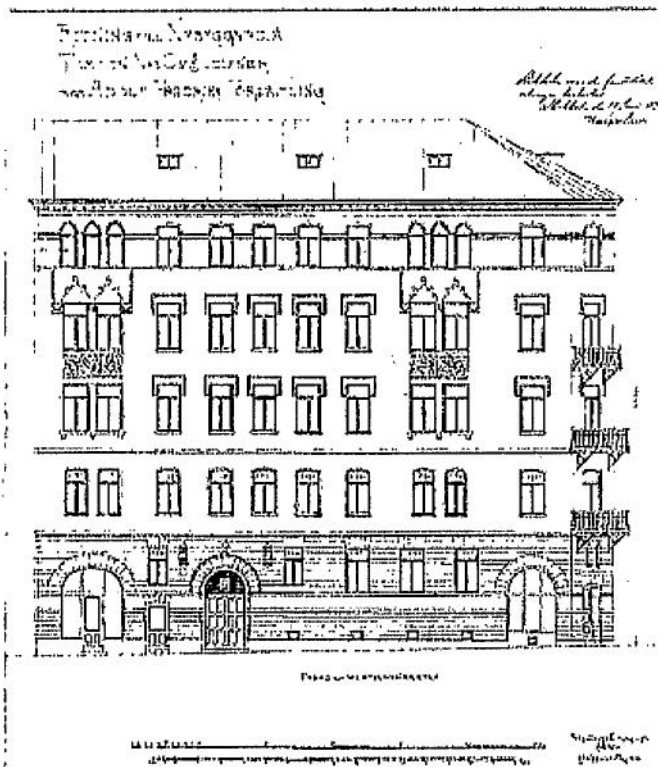


Stadgar för
Bostadsföreningen Wårgård
utan personlig ansvarighet
702002-5578

Beslutade november 2024



Ursprungsritning maj 1898, Västmannagatan 74 på vänster bild. Frejgatan 44 på höger bild.
Byggnadslov juni 1898. Bevis om slutbesiktning februari 1903.

Innehåll

Om föreningen	4
1 § Namn, säte och ändamål	4
2 § Medlemskap och överlåtelse.....	4
3 § Besittningsrätt	4
4 § Medlemsskapsprövning	4
5 § Dödsbo m.m.	5
6 § Bosättningskrav.....	5
7 § Andelsägande.....	5
8 § Insats, årsavgift och upplåtelseavgift.....	5
9 § Årsavgiftens beräkning	5
10 § Överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse.....	6
11 § Övriga avgifter	6
12 § Betalning av avgifter	6
Föreningsstämma	6
13 § Föreningsstämma	6
14 § Motioner.....	6
15 § Extra föreningsstämma	7
16 § Dagordning	7
17 § Kallelse	7
18 § Rösträtt	8
19 § Ombud och biträde.....	8
20 § Röstning	8
21 § Jäv	9
22 § Resultatdisposition	9
23 § Valberedning	9
24 § Stämmans protokoll.....	9
Styrelse och revision	9
25 § Styrelsens sammansättning.....	9
26 § Konstituering.....	10
27 § Styrelsens protokoll.....	10
28 § Beslutsförhet och röstning	10
29 § Beslut i vissa frågor	10
30 § Firmateckning	10
31 § Jäv	10
32 § Styrelsens åligganden	10
33 § Medlems- och lägenhetsförteckning	11
34 § Räkenskapsår	11
35 § Revisor	11
36 § Revisionsberättelse	11
Lägenhetsinnehavarens rättigheter och skyldigheter	11
37 § Lägenhetsinnehavarens ansvar	11
38 § Ytterligare installationer.....	13
39 § Brand- och vattenledningsskador	13
40 § Komplement.....	13
41 § Stambyte i våtrum	13
42 § Felanmälan	13
43 § Gemensam upprustning	13
44 § Vanvård	14
45 § Övriga anordningar.....	14
46 § Förändring i lägenhet	14

Användning av lägenheten	14
47 § Användning av lägenheten	14
48 § Sundhet, ordning och gott skick	15
49 § Tillträdesrätt.....	15
50 § Andrahandsuthyrning	15
51 § Inneboende	15
Förverkande	15
52 § Förverkandegrunder	15
53 § Tvångsförsäljning.....	16
Övrigt	17
54 § Meddelanden.....	17
55 § Elektronisk kommunikation.....	17
56 § Framtida underhåll	17
57 § Underhållsplan	17
58 § Upplösning och likvidation	17
59 § Tillämpliga regler	17
60 § Stadgeändring	18

Om föreningen

1 § Namn, säte och ändamål

Föreningens firma är Bostadsföreningen Wårgård utan personlig ansvarighet. Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

Föreningen har till ändamål att förvalta fastigheten Stockholm Sleipner 3 med adress Västmannagatan 74 och Frejgatan 44 inom Matteus församling, Stockholm, och där bereda bostäder åt sina medlemmar. Medlem som innehar lägenhet kallas lägenhetsinnehavare.

2 § Medlemskap och överlåtelse

En eller flera nya innehavare får utöva lägenheten och flytta in i lägenheten endast om han eller hon antagits till medlem i föreningen. Förvärvaren ska ansöka om medlemskap i föreningen på sätt styrelsen bestämmer. Till medlemsansökan ska fogas styrkt kopia på överlåtelsehandling som ska vara underskriven av förvärvare och överlåtare och innehålla uppgift om den lägenhet som överlåtelsen avser samt pris samt utfästelse om att sökanden förbinder sig att fullgöra de skyldigheter som stadgarna föreskriver och använda lägenheten för bostadsändamål. Motsvarande gäller vid byte och gåva.

Om överlåtelsehandlingen inte uppfyller formkraven är överlåtelsen inte giltig.

Styrelsen ska pröva frågan om medlemskap senast vid nästa styrelsemöte efter det att ansökan om medlemskap kom in till föreningen.

En medlem som upphör att vara lägenhetsinnehavare ska anses ha utträtt ur föreningen, om inte styrelsen medger att han eller hon får stå kvar som medlem.

Om Föreningen inte antar den eller de personer som ropat in andelen vid exekutiv försäljning eller offentlig auktion till medlem ska föreningen ha rätt att lösa in andelen till samma pris som köparen erlagt.

3 § Besittningsrätt

Medlem erhåller besittningsrätt till lägenheten i föreningen fastighet och behåller denna rätt så länge medlemmen fullgör sina skyldigheter enligt stadgarna.

Varje medlem som förvärvar andelsrätt i föreningen ska som insats betala andelsvärdet på den till andel hörande lägenheten.

4 § Medlemsskapsprövning

Medlemskap kan beviljas myndig fysisk person som övertar lägenhet i föreningens hus. Föreningen förbehåller sig rätt att fritt pröva varje ansökan om medlemskap i de fall då denna rätt inte inskränkts genom vad som övrigt framgår i dessa stadgar.

Medlemskap får inte vägras på grund av kön, könsöverskridande identitet eller uttryck, etnisk tillhörighet, religion eller annan trosuppfattning, funktionshinder eller sexuell läggning.

Överlåtelse är ogiltig om medlemskap inte beviljas.

5 § Dödsbo m.m.

Den som har förvärvat medlems andel genom bodelning, arv eller testamente är berättigad att inträda som medlem i föreningen om sökanden uppfyller villkoren i paragraf 4 och inte synnerliga skäl talar mot detta.

Sådan ansökan ska göras senast sex (6) månader efter medlemmens död om inte styrelsen meddelar anstånd. Sådant anstånd ska beviljas om inte lagakraftvunnen bodelning, lagakraftvunnet testamente eller lagakraftvunnet arvskifte föreligger. Anståndet kan tidsbegränsas. Inkommer inte ansökan om nytt medlemskap eller om anstånd inom sex månader eller antas inte den sökande som medlem kan styrelsen uppmana dödsboet att inom två månader visa att någon, som kan godtas som medlem, förvärvat andelen och sökt medlemskap. Sker inte detta förlorar dödsboet besittningsrätten till lägenheten och föreningen får sälja andelen på offentlig auktion för innehavarens räkning.

Avliden medlems dödsbo äger rätt att behålla besittningsrätten till lägenheten till dess ansökan om nytt medlemskap kan ske.

Dödsboets rösträtt får utövas av boutredningsman eller av dödsbodelägare som erhållit fullmakt från övriga dödsbodelägare.

Överlåter medlem genom bodelning sin andel till den andra make/maka eller sambon, äger denne rätt att bli medlem om sökanden uppfyller villkoren i paragraf 4. Detsamma gäller om medlems make eller sammanboende erhåller rätt till lägenheten på grund av särskilt lagstadgande.

6 § Bosättningskrav

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

7 § Andelsägande

Den som har förvärvat en andel i lägenhet får vägras medlemskap i föreningen om inte förutsättningarna enligt § 2 är uppfyllda.

8 § Insats, årsavgift och upplåtelseavgift

Insats och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen. Ändring av insatsen ska alltid beslutas av föreningsstämma. Årsavgiften fastställs av styrelsen.

9 § Årsavgiftens beräkning

Föreningens löpande verksamhet ska finansieras genom att lägenhetsinnehavarna betalar årsavgift till föreningen.

Årsavgifterna fördelas i förhållande till lägenhetens andel i föreningen. Den ska erläggas med en fjärdedel kvartalsvis i förskott den sista helgfria dagen i månaderna mars, juni, september och december.

Medlem är vidare skyldig att betala avgifter för särskilda tjänster som föreningen tillhandahåller medlemmar efter grunder som fastställs av föreningsstämma. Sådana avgifter kan exempelvis avse avgift för nyttjande av gemensam tvättstuga eller annat gemensamt

utrymme, eller därmed jämförlig nytthet. Den särskilda avgiften kan får inte överstiga föreningens kostnader för att tillhandahålla nyttigheten.

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

10 § Överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse

Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen.

Överlåtelseavgiften och pantsättningsavgiften får uppgå till högst 3 % av gällande prisbasbelopp vid tidpunkten för ansökan om medlemskap eller underrättelse om pantsättning.

Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

Avgift för andrahandsupplåtelser får tas ut efter beslut av styrelsen. Avgiften får årligen uppgå till högst 100 % av gällande årsavgift för den aktuella lägenheten enligt § 9. Om en lägenhet upplåts under del av ett år, beräknas den hösta tillåtna avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten. Upplåtelse under del av kalendermånad räknas som hel månad. Avgiften betalas av lägenhetsinnehavare som upplåter sin lägenhet i andra hand.

11 § Övriga avgifter

Styrelsen får i övrigt inte ta ut särskilda avgifter för åtgärder som föreningen ska vidta med anledning av dessa stadgar eller författningar.

12 § Betalning av avgifter

Årsavgiften ska betalas på det sätt styrelsen beslutar. Betalning får dock alltid ske genom bankgiro.

Om inte årsavgiften eller övriga förpliktelser betalas i rätt tid får föreningen genom beslut i styrelsen ta ut dröjsmålsränta enligt räntelagen på det obetalda beloppet från förfallodagen till dess full betalning sker samt påminnelseavgift enligt lagen om ersättning för inkassokostnader mm. Andelen står som säkerhet för medlemmens skuld.

Föreningsstämma

13 § Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma ska hållas årligen senast före maj månads utgång.

14 § Motioner

Medlem som önskar få ett ärende behandlat vid föreningsstämma ska anmäla detta senast den sista februari eller den senare tidpunkt före kallelsens utfärdande som styrelsen kan komma att besluta.

15 § Extra föreningsstämma

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

16 § Dagordning

På ordinarie föreningsstämma ska förekomma:

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

På extra föreningsstämma ska utöver punkt 1-7 och 18 förekomma de ärenden för vilken stämman blivit utlyst.

17 § Kallelse

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

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

Om det enligt lag eller dessa stadgar krävs för att ett föreningsstämmobeslut ska bli giltigt att det fattas på två stämmor, får kallelse till den senare stämman inte utfärdas innan den första stämman har hållits och i kallelsen till den senare stämman ska anges vilket beslut den första stämman har fattat.

Om en stämma ajourneras, eller av annan anledning senare ska återupptas, ska en fortsatt föreningsstämma hållas fyra (4) veckor eller senare räknat från och med föreningsstämmans första dag. Särskild kallelse ska utfärdas till den fortsatta föreningsstämman med iakttagande av samma tidsregler som om den vore en ny stämma.

Kallelsen ska vara skriftlig och delas ut till varje medlem genom utdelning, brev med posten eller genom e-post till de medlemmar som uppgivit en e-postadress. Medlemmar som innehar en lägenhet tillsammans kan få en gemensam kallelse. Om medlem uppgivit annan adress ska kallelsen istället skickas till medlemmen. I vissa i lag särskilt angivna fall ställs högre krav på kallelse via e-post. Kallelsen kan dessutom anslås på lämplig plats inom föreningens hus eller publiceras på webbplats.

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

Årsredovisning och revisionsberättelse ska hållas tillgängliga enligt 32 § p.4.

18 § Rösträtt

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

19 § Ombud och biträde

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

Ombud och biträde får endast vara myndig person som är antingen:

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

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

20 § Röstning

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller vid lika röstetal den mening som stämmans ordförande biträder. Blankröst är inte en avgiven röst.

Vid val anses den vald som har fått flest röster. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottning in inte annat beslutats av stämman innan valet förrättas.

Stämмоordförande eller föreningsstämma kan besluta att sluten omröstning ska genomföras. Vid personval ska dock sluten omröstning allt genomföras på begäran av röstberättigad.

För vissa beslut krävs särskild majoritet enligt bestämmelser i lagen om ekonomiska föreningar.

21 § Jäv

En medlem är inte själv eller genom ombud rösta i fråga om

1. talan mot sig själv
2. befrielse från skadeståndsansvar eller annan förpliktelse gentemot föreningen
3. talan eller befrielse som avses i 1 eller 2 beträffande annan, om medlemmen i fråga har ett väsentligt intresse som kan strida mot föreningens intresse.

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

22 § Resultatdisposition

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

Om föreningsstämman beslutar att uppkommen vinst ska delas ut ska vinsten fördelas mellan medlemmarna i förhållande till lägenheternas andelstal. Beslut om utdelning av vinst kräver att minst två tredjedelar av de röstande har röstat för beslutet.

23 § Valberedning

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

24 § Stämmans protokoll

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

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

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

Styrelse och revision

25 § Styrelsens sammansättning

Styrelsen består av minst tre (3) och högst fem (5) ledamöter med minst två (2) och högst tre (3) suppleanter.

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

Till ledamot eller suppleant kan förutom medlem även väljas person som tillhör medlemmens familjehushåll och som är bosatt i föreningens hus.

26 § Konstituering

Styrelsen utser inom sig ordförande och andra funktionärer.

27 § Styrelsens protokoll

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

28 § Beslutsförhet och röstning

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

29 § Beslut i vissa frågor

Beslut om försäljning, nedrivning eller större ombyggnad av föreningens fastighet eller upplösning eller föreningens upplösning är giltigt om samtliga röstberättigade är ense om det. Beslutet är även giltigt om det fattas av två (2) på varandra följande föreningsstämmor, enligt följande: Den första stämmans beslut utgörs av den mening som har fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller, vid lika röstetal, den mening som ordföranden biträder. På den andra stämman krävs att minst två tredjedelar av de röstande har röstat för beslutet.

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

30 § Firmateckning

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

31 § Jäv

Styrelseledamot får inte handlägga frågor som avtal mellan föreningen och en (1) juridisk person som denne ensam eller tillsammans med någon annan får företräda. Detsamma gäller för avtal mellan föreningen och ledamoten.

32 § Styrelsens åligganden

Bland annat åligger det styrelsen:

1. att svara för föreningens organisation och förvaltning av dess angelägenheter
2. att avge redovisning för förvaltning av föreningens angelägenheter genom att avlämna årsredovisning som ska innehålla berättelse om verksamheten under året (förvaltningsberättelse) samt redogöra för föreningens intäkter och kostnader under året (resultaträkning) och för dess ställning vid räkenskapsårets utgång (balansräkning)
3. att senast sex (6) veckor före ordinarie föreningsstämman till revisorerna avlämna årsredovisningen
4. att senast två (2) veckor för ordinarie föreningsstämman hålla årsredovisningen och revisionsberättelsen tillgänglig för medlemmarna

5. att föra medlems- och lägenhetsförteckningar; föreningen har rätt att behandla i förteckningarna ingående personuppgifter på sätt som avses i personuppgiftslagen eller lagstiftning som ersätter personuppgiftslagen.

33 § Medlems- och lägenhetsförteckning

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

Medlemsförteckningen ska innehålla:

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

Lägenhetsförteckningen ska innehålla:

1. varje lägenhets beteckning, belägenhet och övriga utrymmen,
2. respektive lägenhetsinnehavares namn.

Medlemsförteckningen ska hållas tillgänglig hos föreningen för var och en som vill ta del av den. Om förteckningen förs med automatiserad behandling ska föreningen ge var och en som begär det tillfälle att hos föreningen ta del av en aktuell utskrift eller annan aktuell framställning av förteckningen. Lägenhetsinnehavare har rätt att på begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen avseende sin lägenhet.

34 § Räkenskapsår

Föreningens räkenskapsår är kalenderår.

35 § Revisor

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

36 § Revisionsberättelse

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

Om revisorerna har gjort särskilda anmärkningar i sin revisionsberättelse ska styrelsen lämna en skriftlig förklaring över anmärkningarna till den ordinarie föreningsstämman.

Lägenhetsinnehavarens rättigheter och skyldigheter

37 § Lägenhetsinnehavarens ansvar

Lägenhetsinnehavaren ska på egen bekostnad hålla det inre av lägenheten i gott skick. Detta gäller även, förråd och andra lägenhetskompement som kan ingå i upplåtelsen.

Lägenhetsinnehavaren svarar sålunda för underhåll och reparationer av bland annat:

- ytbeläggning på rummens alla väggar, golv och tak jämte underliggande ytbehandling, som krävs för att anbringa ytbeläggningen på ett fackmässigt sätt
- icke bärande innerväggar
- till fönster hörande vädringsfilter och tätningslister samt all målning förutom utvändigt målning och kittning av fönster
- för skada på fönster med tillhörande karm genom inbrott eller annan åverkan svarar lägenhetsinnehavaren
- till ytterdörr hörande lås inklusive nycklar; all målning med undantag för målning av ytterdörrens utsida; motsvarande gäller balkong-, eller altandörr
- för skada på ytterdörr med tillhörande karm genom inbrott eller annan åverkan svarar lägenhetsinnehavaren, motsvarande gäller för balkong- eller altandörr
- innerdörrar och säkerhetsgrindar
- lister, foder och stuckaturer
- elradiatorer
- golvvärme
- eldstäder samt rökgång fram till skorstenspipa
- varmvattenberedare i lägenheten
- ledningar för vatten och avlopp som utgår från föreningens stamledningar och betjänar endast lägenhetsinnehavarens lägenhet.
- undercentraler (exempelvis säkringsskåp) och därifrån utgående el- och informationsledningar (telefon, kabel-TV, data med mera) i lägenheten, kanalisationer, brytare eluttag och fasta armaturer
- i lägenheten synliga delar av ventiler och luftinsläpp
- brandvarnare

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

- fuktisolerande skikt
- inredning och belysningsarmaturer
- vitvaror och sanitetsporcelain
- klämring till golvbrunn
- rensning av golvbrunn och vattenlås
- tvättmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- kranar och avstämningventiler
- ventilationsfläkt
- handdukstork

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

- vitvaror
- köksfläkt
- rensning av vattenlås

- diskmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- kranar och avstängningsventiler; i fråga om gasledningar svarar lägenhetsinnehavaren endast för målning.

Lägenhetsinnehavaren ska på uppmaning därom kunna uppvisa ett intyg på att lägenheten är försäkrad med traditionell hemförsäkring jämte bostadstillägg.

38 § Ytterligare installationer

Lägenhetsinnehavaren svarar även för alla installationer i lägenheten som installerats av lägenhetsinnehavaren eller tidigare innehavare av lägenheten.

39 § Brand- och vattenledningsskador

För reparationer på grund av brand- eller vattenledningsskada svarar lägenhetsinnehavaren endast om skadan uppkommit genom

1. lägenhetsinnehavarens egen vårdslöshet eller försummelse, eller
2. vårdslöshet eller försummelse av
 - a. någon som hör till lägenhetsinnehavarens hushåll eller som besöker denne som gäst,
 - b. någon annan som lägenhetsinnehavaren inrymt i lägenheten, eller
 - c. någon som för lägenhetsinnehavarens räkning utför arbete i lägenheten.

För reparation på grund av brandskada som uppkommit genom vårdslöshet eller försummelse av någon annan än lägenhetsinnehavaren själv är dock denne ansvarig endast om denne brustit i omsorg och tillsyn.

40 § Komplement

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

41 § Stambyte i våtrum

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

42 § Felanmälan

Lägenhetsinnehavaren är skyldig att till föreningen anmäla fel och brister i sådan lägenhetsutrustning som föreningen svarar för i enlighet med dessa stadgar.

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

43 § Gemensam upprustning

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

44 § Vanvård

Om lägenhetsinnehavaren 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 lägenhetsinnehavarens bekostnad.

45 § Övriga anordningar

Anordningar som luftvärmepumpar, markiser, balkonginglasning, belysningsarmaturer, solskydd, parabolantennor och annat får sättas upp endast efter styrelsens skriftliga godkännande. Lägenhetsinnehavaren svarar för skötsel och underhåll av sådana anordningar. Underlåtenhet att sköta sådana anordningar trots uppmaningar från styrelsen medför indraget godkännande för anordningen som då ska demonteras på egen bekostnad. Om det behövs för husets underhåll eller för att fullgöra myndighetsbeslut är lägenhetsinnehavaren skyldig att, efter uppmaning från styrelsen, demontera sådana anordningar på egen bekostnad.

46 § Förändring i lägenhet

Lägenhetsinnehavaren får inte företa väsentliga förändringar i lägenheten eller annat tillhörande utrymme utan styrelsens tillstånd. Styrelsen ska inte neka förändring utan skälig grund.

Följande åtgärder kräver alltid styrelsens tillstånd:

1. ingrepp i bärande konstruktion eller
2. ändring av befintlig ledning för avlopp, värme, gas eller vatten, eller
3. ändring av eldstad eller skorstensanslutning, eller
4. ändring av eller ingrepp i ventilation
5. annan väsentlig förändring av lägenheten.

Lägenhetsinnehavaren svarar för att erforderliga myndighetstillstånd erhålls. Innan sådan ansökan inges ska styrelsens godkännande ha inhämtats. Förändringar ska alltid utföras på ett fackmässigt sätt.

Skriftlig ansökan med ritningar och teknisk beskrivning ska inges till styrelsen för bedömning minst 5 veckor innan annan åtgärd vidtas.

Medlem som företar väsentliga förändringar av lägenheten, utan styrelsens godkännande och/eller erforderliga myndighetstillstånd, ska återställa lägenheten eller annat utrymme till tidigare befintligt skick samt ersätta föreningen för de kostnader som kan drabba föreningen med anledning av detta (dels genom vitesföreläggande och dels eventuellt för återställande av lägenheten eller annat utrymme till av myndigheter godkänt skick).

Användning av lägenheten

47 § Användning av lägenheten

Lägenhetsinnehavaren får inte använda lägenheten för något annat ändamål än bostadsändamål. Föreningen får dock endast åberopa avvikelser som är av avsevärd betydelse för föreningen eller någon annan medlem i föreningen.

48 § Sundhet, ordning och gott skick

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

Lägenhetsinnehavaren är skyldig iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utom huset samt rätta sig efter föreningens ordningsregler som styrelsen upprättat och meddelat.

Hör till lägenhet förråd eller annat lägenhetskomplement ska lägenhetsinnehavaren iaktta sundhet, ordning och gott skick även i fråga om sådant utrymme.

Ohyra får inte föras in i lägenheten.

Den här paragrafen gäller även för den som hör till hushållet, gästar lägenhetsinnehavaren eller som utför arbetet för lägenhetsinnehavarens räkning.

49 § Tillträdesrätt

Företrädare för föreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för eller har rätt att utföra.

Om lägenhetsinnehavaren inte lämnar föreningen tillträde till lägenheten, när föreningen har rätt till det, kan styrelsen ansöka om särskild handräckning hos kronofogdemyndigheten.

50 § Andrahandsuthyrning

En lägenhetsinnehavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt skriftliga samtycke. Lägenhetsinnehavare ska skriftligen hos styrelsen ansöka om samtycke till upplåtelsen. I ansökan ska skälet till upplåtelsen anges, vilken tid den ska pågå till vem lägenheten ska upplåtas till samt en redogörelse för tidigare andrahandsupplåtelse. För det fall den andrahandshyresgäst som omfattats i ansökan önskas bytas ut till ska ny ansökan upprättas och nytt beslut ska meddelas av styrelsen. Tillstånd ska lämnas om lägenhetsinnehavaren har skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Tillstånd lämnas för ett (1) år i taget, därefter måste ny ansökan göras. Det är inte tillåtet att regelbundet upplåta lägenheten veckovis eller per dag. Vid andrahandsuthyrning kan styrelsen besluta om att ta ut förhöjd årsavgift i enlighet § 10.

51 § Inneboende

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

Förverkande

52 § Förverkandegrunder

Besittningsrätten till en lägenhet som innehas med lägenhet är förverkad och föreningen kan säga upp lägenhetsinnehavaren till avflyttning, i följande fall:

- lägenhetsinnehavaren dröjer med att betala insats, upplåtelseavgift, årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse
- lägenheten utan tillstånd upplåts i andra hand

- lägenhetsinnehavaren inrymmer utomstående personer till men för föreningen eller annan medlem
- lägenheten används för annat ändamål än vad den är avsedd för och avvikelser är av väsentlig betydelse
- lägenhetsinnehavaren eller den, som lägenheten upplåtits till i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten eller om lägenhetsinnehavaren, genom att inte utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten, bidrar till att ohyra sprids i huset.
- lägenhetsinnehavaren inte iakttar sundhet, ordning och gott skick eller rättar sig efter de särskilda ordningsregler som föreningen meddelar
- om byggnadsarbeten för vilka tillstånd krävs sker i lägenheten utan styrelsens godkännande, se § 46
- lägenhetsinnehavaren inte lämnar tillträde till lägenheten och inte kan visa giltig ursäkt för detta
- lägenhetsinnehavaren 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 om verksamheten vilken till en inte oväsentlig del ingår i brottsligt förfarande eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

Besittningsrätten är inte förverkad och uteslutning kan inte ske om det som ligger medlemmen till last är av ringa betydelse.

Uteslutning får endast ske om medlem underlåter att vidta rättelse.

Medlem som på grund av ovan ingivna skäl förlorat besittningsrätten och uteslutits som medlem i föreningen är skyldig att flytta så snart klandertiden enligt nedan gått ut eller lagakraftvunnen dom föreligger.

Medlem som uteslutits ur föreningen kan klandra beslutet genom att väcka talan mot föreningen vid domstol inom en månad från det att medlemmen delgavs beslutet.

Utesluts medlem har föreningen rätt till skadestånd för eventuell skada och samtliga kostnader för att skilja medlem från besittningsrätten till lägenheten.

53 § Tvångsförsäljning

Har lägenhetsinnehavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning kan lägenheten komma att tvångsförsälas av kronofogden.

Föreningen har vid tvångsförsäljning rätt till betalning ur försäljningssumman för fordringar som är förenade med panträtt i lägenheten.

Föreningen har panträtt i bostadsrätten för sin fordran på sådana avgifter som avses i § 9 och § 10. Vid utmätning eller konkurs jämställs sådan panträtt med handpanträtt.

Sådan panträtt som avses i ovan stycke har företräde framför en panträtt som har upplåtits av en innehavare av lägenheten.

Föreningen har också rätt till betalning för andra fordringar mot lägenhetsinnehavaren som grundas på innehavet av lägenheten, om de anmäls hos Kronofogdemyndigheten innan lägenheten säljs eller, om försäljning sker under hand, senast när fördelning skall äga rum. Sådana fordringar tas ut efter alla andra fordringar som medför rätt till betalning ur lägenheten.

Övrigt

54 § Meddelanden

Meddelanden skickas via e-post alternativt genom utdelning och i tillägg får meddelanden anslås på anslagstavla och/eller hemsida.

55 § Elektronisk kommunikation

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

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

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

56 § Framtida underhåll

Inom föreningen ska finnas fond för planerat underhåll.

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

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

57 § Underhållsplan

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

58 § Upplösning och likvidation

Utan föreningsstämmans godkännande får styrelsen eller firmatecknare inte avhända dess fasta egendom, tomträtt eller genomföra upplösning eller likvidation av föreningen.

59 § Tillämpliga regler

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

60 § Stadgeändring

Föreningens stadgar kan ändras genom beslut på föreningsstämma. Beslutet är giltigt om samtliga röstberättigande är ense om det. Beslutet är även giltigt om det fattas av två (2) på varandra följande föreningsstämmor.

Den första stämmans beslut utgörs av den mening som har fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller, vid lika röstetal, den mening som ordföranden biträder. På den andra stämman krävs att minst två tredjedelar av de röstande har röstat för beslutet.

Om stadgeändringen får till följd att medlemmarnas insatser eller årsavgifter ökar krävs att minst tre fjärdedelar av de röstande på den sista stämman biträder förslaget. Om stadgeändringen får till följd att medlems rätt till föreningens behållna tillgångar vid dess upplösning inskränks krävs att beslutet på den sista stämman biträts av samtliga röstande (detta gäller även för ändring av avgående medlems rätt att utfå inbetald insats).

Ovanstående stadgar har antagits vid två på varandra följande stämmor:

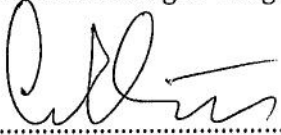
21 maj 2024

och

16 november 2024.

Stockholm 13 februari 2025

Bostadsföreningen Wårgård utan personlig ansvarighet:



.....

Christina Simón



.....

Anna Falk Delgado