

Stadgar

Brf Lagerbladet i
Norrtälje

2024-09-04

INNEHÅLL

OM FÖRENINGEN

1 § Namn, säte och ändamål	2
2 § Medlemskap och överlåtelse	2
3 § Medlemskapsprövning - juridisk person	2
4 § Medlemskapsprövning - fysisk person	2
5 § Bosättningskrav	2
6 § Andelsägande	2
7 § Insats, årsavgift och upplåtelseavgift	2
8 § Årsavgiftens beräkning	2
9 § Överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse	3
10 § Övriga avgifter	3
11 § Betalning av avgifter	3

FÖRENINGSTÄMMA

12 § Föreningsstämma	3
13 § Motioner	3
14 § Extra föreningsstämma	3
15 § Dagordning	3
16 § Kallelse	3
17 § Rösträtt	4
18 § Ombud och biträde	4
19 § Röstning	4
20 § Jäv	4
21 § Resultatdisposition	4
22 § Valberedning	4
23 § Stämmans protokoll	5

STYRELSE OCH REVISION

24 § Styrelsens sammansättning	5
25 § Konstituering	5
26 § Styrelsens protokoll	5
27 § Beslutsförhet och röstning	5
28 § Beslut i vissa frågor	5
29 § Firmateckning	5
30 § Jäv	5
31 § Styrelsens äligganden	5
32 § Medlems- och lägenhetsförteckning	6
33 § Räkenskapsår	6
34 § Revisor	6
35 § Revisionsberättelse	6

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

36 § Bostadsrättshavarens ansvar	6
37 § Ytterligare installationer	7
38 § Brand- och vattenledningsskador	7
39 § Komplement	7
40 § Stambyte i våtrum	7
41 § Felanmälan	7
42 § Gemensam upprustning	7
43 § Vanvård	7
44 § Övriga anordningar	7
45 § Förändring i lägenhet	8

ANVÄNDNING AV BOSTADSRÄTTEN

46 § Användning av bostadsrätten	8
47 § Sundhet, ordning och gott skick	8
48 § Tillträdesrätt	8
49 § Andrahandsuthyrning	8
50 § Inneboende	8

FÖRVERKANDE

51 § Förverkandegrunder	8
52 § Hinder för förverkande	9
53 § Tvångsförsäljning	9

ÖVRIGT

54 § Meddelanden	9
55 § Elektronisk kommunikation	9
56 § Framtida underhåll	9
57 § Underhållsplan	9
58 § Upplösning och likvidation	9
59 § Tillämpliga regler	9
60 § Stadgeändring	9

OM FÖRENINGEN

1 § Namn, säte och ändamål

Föreningens namn är Bostadsrättsföreningen Lagerbladet i Norrtälje. Styrelsen har sitt säte i Norrtälje kommun.

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som ett komplement till lägenhet eller lokal. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

2 § Medlemskap och överlåtelse

En ny innehavare får utöva bostadsrätten och flytta in i lägenheten endast om han eller hon antagits till medlem i föreningen. Förvärvaren ska ansöka om medlemskap i föreningen på sätt styrelsen bestämmer. Till medlemsansökan ska fogas styrkt kopia på överlåtelsehandling som ska vara underskriven av köpare och säljare och innehålla uppgift om den lägenhet som överlåtelsen avser samt pris. Motsvarande gäller vid byte och gåva.

Om överlåtelsehandlingen inte uppfyller formkraven är överlåtelsen ogiltig.

Vid upplåtelse erhålls medlemskap när lägenheten är klar för inflyttning och förvärvaren har fullgjort sina skyldigheter enligt upplåtelseavtalet.

Styrelsen ska pröva frågan om medlemskap så snart som möjligt (normalt inom en månad) från det att ansökan om medlemskap kom in till föreningen.

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

3 § Medlemskapsprövning – juridisk person

Juridisk person som förvärvat bostadsrätt till en lägenhet får vägras inträde i föreningen även om förutsättningarna för medlemskap i 4 § är uppfyllda. Kommun och region får inte vägras medlemskap.

En juridisk person som är medlem i föreningen får inte utan samtycke av styrelsen genom överlåtelse förvärva ytterligare bostadsrätt till en lägenhet.

Överlåtelsen är ogiltig om medlemskap inte beviljas. Överlåtelsen är även ogiltig om föreskrivet samtycke i andra stycket inte har erhållits.

4 § Medlemskapsprövning – fysisk person

Medlemskap kan beviljas fysisk person som övertar bostadsrätt i föreningens hus. Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras medlemskap i föreningen om föreningen skäligen bör godta förvärvaren som bostadsrättshavare.

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

Överlåtelsen är ogiltig om medlemskap inte beviljas.

5 § Bosättningskrav

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

6 § Andelsägande

Den som har förvärvat en andel i bostadsrätt får vägras medlemskap i föreningen om inte bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar, registrerade partner eller sådana sambor på vilka sambolagen tillämpas.

7 § Insats, årsavgift och upplåtelseavgift

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

Föreningens löpande kostnader och utgifter samt avsättning till fonder ska finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen.

Årsavgiften och budgeten är uppdelade i en driftkostnadsdel (andelstal 1) och en kapitalkostnadsdel (andelstal 2). Årsavgiften fastställs av styrelsen och fördelas på bostadsrätterna i förhållande till de två olika andelstalen. Varje bostadsrätt har ett andelstal för driftkostnader och ett andelstal för kapitalkostnader (se vidare i 8 §). Andelstalen ska anges i lägenhetsregistret.

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

8 § Andelstal och frivilligt kapitaltillskott*Andelstal för driftskostnader (andelstal 1)*

Andelstalen för driftskostnader beräknas i enlighet med föreningens ekonomiska plan och används som underlag för fördelning av de driftskostnader som ingår i årsavgiften samt för avsättningar till fonder. Samtliga kostnader som inte är att hänföra till kapitalkostnadsdelen enligt nedan ingår i driftskostnadsdelen. Samtliga intäkter, som inte är att hänföra till kapitalkostnadsdelen av årsavgiften, ska hänföras till driftskostnadsdelen. Överskott i driftskostnadsdelen får inte användas till kapitalkostnadsdelen.

Beslut om ändring av grund för beräkning av andelstal för driftskostnader ska fattas av föreningsstämma. Om beslutet medför rubbning av det inbördes förhållandet mellan andelstal för driftskostnader blir beslutet giltigt om minst tre fjärdedelar av de röstande på stämman gått med på beslutet.

Andelstal för kapitalkostnader (andelstal 2)

Andelstalen för kapitalkostnader beräknas i enlighet med föreningens ekonomiska plan, så att de med hänsyn till bostadsrätternas gjorda frivilla kapitaltillskott motsvarar varje bostadsrätts andel i vad som återstår att betala av föreningens skulder. Med frivilligt kapitaltillskott anses här tillskott som anges i 46 kap 7 § Inkomstskattelagen. Andelstalen för kapitalkostnader används som underlag för fördelning av i årsavgiften ingående räntekostnader (efter eventuella statliga räntesubventioner) och amorteringar. Andelstalet för en bostadsrätts kapitalkostnader bortfaller helt om frivilligt kapitaltillskott gjorts motsvarande hela andelen av föreningens skuld. Omvänt förändras andelstalet för en bostadsrätts kapitalkostnader också om föreningens beläning ökar genom upptagandet av nya lån. Överskott i kapitalkostnadsdelen får inte användas till driftskostnadsdelen.

Frivilligt kapitaltillskott

Frivilligt kapitaltillskott till föreningen i den bemärkelse som avses i 46 kap. 7 § Inkomstskattelagen kan göras av bostadsrättshavare efter beslut av styrelse eller föreningsstämma. Styrelse eller föreningsstämma beslutar med vilka belopp kapitaltillskott kan göras med hänsyn till bland annat bindningstid på befintliga lån. När bostadsrätt gjort frivilligt kapitaltillskott ska omräkning av andelstalen för kapitalkostnader ske. Frivilligt kapitaltillskott och omräkning av andelstalen för kapitalkostnader medför ingen förändring av insatserna och kräver inget stämmebeslut. Frivilligt kapitaltillskott får endast användas till minskning av föreningens lån.

9 § Överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse

Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till

högst 2,5 % och pantsättningsavgiften till högst 1 % av gällande prisbasbelopp.

Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

Avgift för andrahandsupplåtelse får tas ut efter beslut av styrelsen. Avgiften får årligen uppgå till högst 10 % av gällande prisbasbelopp. Om en lägenhet upplåts under del av ett år, beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten. Upplåtelse under del av kalendermånad räknas som hel månad. Avgiften betalas av bostadsrättshavare som upplåter sin lägenhet i andra hand.

10 § Övriga avgifter

Föreningen får i övrigt inte ta ut särskilda avgifter för åtgärder som föreningen ska vidta med anledning av bostadsrättslagen eller annan författning.

11 § Betalning av avgifter

Årsavgiften betalas månadsvis i förskott senast sista vardagen före varje kalendermånads början om styrelsen inte beslutar annat. Årsavgiften ska betalas på det sätt styrelsen beslutar. Betalning får dock alltid ske genom postanvisning, plusgiro eller bankgiro.

Om inte årsavgiften eller övriga förpliktelser betalas i rätt tid får föreningen ta ut dröjsmålsränta enligt räntelagen på det obetalda beloppet från förfallodagen till dess full betalning sker samt påminnelseavgift enligt lagen om ersättning för inkassokostnader med mera.

FÖRENINGSTÄMMA

12 § Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma ska hållas årligen senast före juni månads utgång.

13 § Motioner

Medlem som önskar få ett ärende behandlat vid föreningsstämma ska anmäla detta senast den 1 februari eller den senare tidpunkt före kallelsens utfärdande som styrelsen kan komma att besluta.

14 § Extra föreningsstämma

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

15 § Dagordning

På ordinarie föreningsstämma ska förekomma:

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

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

16 § Kallelse

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

Kallelse till ordinarie föreningsstämma ska utfärdas tidigast sex (6) veckor och senast fyra (4) veckor före föreningsstämman och senast två (2) veckor före extra föreningsstämma.

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

Kallelsen ska vara skriftlig och delas ut till varje medlem. Medlemmar som innehar en bostadsrätt tillsammans kan få en gemensam kallelse. Om medlem uppgivit annan adress ska kallelsen i stället skickas dit. Kallelsen ska

dessutom anslås på lämplig plats inom föreningens hus eller publiceras på hemsida.

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

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

17 § Rösträtt

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

18 § Ombud och biträde

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Ombudet ska visa upp en skriftlig, undertecknad och 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. Biträdets uppgift är att vara medlemmen behjälplig.

Ombud och biträde får endast vara myndig person som är:

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

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

Är medlem en juridisk person företräds denne av legal ställföreträdare.

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.

19 § 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 om inte annat beslutats av stämman innan valet förrättas.

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

För vissa beslut krävs särskild majoritet enligt bestämmelser i bostadsrättslagen.

20 § Jäv

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

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

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

21 § Resultatdisposition

Det över- eller underskott som kan uppstå i föreningens verksamhet kan balanseras i ny räkning. Om verksamhetens resultat innebär en förlust ska föreningen lämna en upplysning om vad förlusten innebär för föreningens möjlighet att finansiera framtida ekonomiska åtaganden.

22 § Valberedning

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

23 § Stämmans protokoll

Vid föreningsstämma ska protokoll föras av den som stämmans ordförande 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**24 § Styrelsens sammansättning**

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

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

Till ledamot eller suppleant kan förutom medlem även annan lämplig person som inte bor i föreningens hus väljas.

Med undantag för andra styckets regel om att samtliga väljs av föreningen, gäller att under tiden intill den ordinarie föreningsstämma som infaller närmast efter det slutfinansieringen av föreningens hus genomförts utses tre ledamöter av TB-Gruppen Bostad AB (556657-1948) och väljs övriga ledamöter och eventuella suppleanter av föreningen på ordinarie föreningsstämma. Ledamöter utsedda av TB-Gruppen Bostad AB behöver inte vara medlem i föreningen.

TB-Gruppen Bostad AB kan avstå att välja ledamöter, vilka då väljs av stämman.

Slutfinansiering har skett när samtliga i den ekonomiska planen förutsedda fastighetslån utbetalats.

25 § Konstituering

Styrelsen utser inom sig ordförande och andra funktionärer.

26 § Styrelsens protokoll

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

27 § Beslutsförhet och röstning

Styrelsen är beslutför när antalet närvarande ledamöter överstiger hälften av samtliga ledamöter. Som styrelsens beslut gäller den mening för vilken mer än hälften av de närvarande röstat eller vid lika röstetal den mening som ordföranden biträder. För giltigt beslut krävs enhällighet när för beslutsförhet minsta antalet ledamöter är närvarande. Är styrelsen inte fulltalig ska de som röstar för beslutet utgöra mer än en (1) tredjedel av hela antalet styrelseledamöter. Suppleanter tjänstgör i den ordning som ordförande bestämmer om inte annat bestämts av föreningsstämma eller framgår av styrelsens arbetsordning.

28 § Beslut i vissa frågor

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

29 § Firmateckning

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

30 § Jäv

Styrelseledamot i föreningen får inte handlägga frågor om avtal mellan föreningen och en juridisk person som styrelseledamoten ensam eller tillsammans med någon annan får företräda. En styrelseledamot som är jävig anses som frånvarande.

31 § Styrelsens åligganden

Bland annat åligger det styrelsen:

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

5. att föra medlems- och lägenhetsförteckningar; föreningen har rätt att behandla i förteckningarna ingående personuppgifter på sätt som avses i Europaparlamentets och rådets förordning (EU) 2016/679 och dataskyddslagen (2018:218) eller lagstiftning som ersätter dessa.

6. Om föreningsstämman ska ta ställning till ett förslag om ändring av stadgarna, måste det fullständiga förslaget hållas tillgängligt hos föreningen från tidpunkter för kallelsen fram till föreningsstämman. Om medlem uppgivit annan adress ska de fullständiga förslaget istället skickas till medlemmen.

7. Minst en gång årligen innan årsredovisningen avges besikta föreningens hus samt inventera övriga tillgångar och i förvaltningsberättelsen redovisa vid besiktningen och inventeringen gjorda iakttagelser av särskild betydelse.

32 § Medlems- och lägenhetsförteckning

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

Medlemsförteckningen ska innehålla

1. varje medlems namn och postadress,
2. datum för medlemmens inträde i föreningen,
3. den bostadsrätt som medlemmen innehar.

Lägenhetsförteckningen ska innehålla

1. varje lägenhets beteckning, belägenhet, rumsantal och övriga utrymmen,
2. datum för Bolagsverkets registrering av den ekonomiska plan som ligger till grund för upplåtelseerna,
3. respektive bostadsrättshavares namn,
4. insatsen för respektive bostadsrätt.

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

33 § Räkenskapsår

Föreningens räkenskapsår är kalenderår.

34 § Revisor

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

35 § Revisionsberättelse

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

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

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER**36 § Bostadsrättshavarens ansvar**

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

Bostadsrättshavaren svarar sålunda för underhåll och reparationer av bland annat:

- ytbeläggning på rummets 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
- till ytterdörr hörande lås inklusive nycklar; all målning med undantag för målning av ytterdörrens utsida; motsvarande gäller för balkong-, garage- eller altandörr
- innerdörrar och säkerhetsgrindar
- lister, foder och stuckaturer
- elradiatorer; i fråga om vattenfyllda radiatorer svarar bostadsrättshavaren endast för målning
- golvvärme, som bostadsrättshavaren försett lägenheten med
- frånluftsvärmepump och värmepanna – om dessa endast tjänar en lägenhet
- eldstäder, dock inte tillhörande rökgångar
- varmvattenberedare

- ledningar för vatten och avlopp till de delar dessa är åtkomliga inne i lägenheten och betjänar endast bostadsrättshavarens lägenhet
- ventilationskanaler/ftx till de delar dessa är åtkomliga inne i lägenheten och betjänar endast bostadsrättshavarens lägenhet
- undercentral (säkringskåp) och därifrån utgående el- och informationsledningar (telefon, kabel-TV, data med mera) i lägenheten, kanalisationer, brytare, eluttag och fasta armaturer
- ventiler och luftinsläpp, dock endast invändig målning och filterbyte
- brandvarnare

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

- fuktisolerande skikt
- inredning och belysningsarmaturer
- vitvaror och sanitetsporcelain
- klämring till golvbrunn
- rensning av golvbrunn och vattenlås
- 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 inklusive byte av filter
- rensning av vattenlås
- diskmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- kranar och avstängningsventiler; i fråga om gasledningar svarar bostadsrättshavaren endast för målning.

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

37 § Ytterligare installationer

Bostadsrättshavaren svarar även för alla installationer i lägenheten som installerats av bostadsrättshavaren eller tidigare innehavare av bostadsrätten.

38 § Brand- och vattenledningsskador

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

39 § Komplement

Om lägenheten är utrustad med till exempel balkong, altan, uteplats, loftgång eller takterrass svarar bostadsrättshavaren endast för renhållning, snöskottning och halkbekämpning samt ska se till att avledning för dagvatten inte hindras. Bostadsrättshavaren svarar även för underhåll av altan och uteplats.

40 § 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 bostadsrättshavaren önskar högre standard står bostadsrättshavaren för mellanskillnaden.

41 § Felanmälan

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

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

42 § 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.

43 § Vanvård

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller att det finns risk för omfattande skador på annans egendom har föreningen, efter rättelseanmaning, rätt att avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

44 § Övriga anordningar

Anordningar som luftvärmepumpar, markiser, balkonginglasning, belysningsarmaturer, solskydd, parabolantennar och annat får sättas upp endast efter styrelsens skriftliga godkännande. Bostadsrättshavaren svarar för skötsel och underhåll av sådana anordningar. Om det behövs för husets underhåll eller för att fullgöra myndighetsbeslut är bostadsrättshavaren skyldig att, efter uppmaning från styrelsen, demontera sådana anordningar på egen bekostnad.

Ovanstående gäller även för anordningar så som växter, förråd, lekstuga och staket på och i markupplåtelsen.

45 § Förändring i lägenhet

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

1. ingrepp i bärande konstruktion,
2. installation eller ändring av ledning för avlopp, värme, gas eller vatten,
3. installation eller ändring av anordning för ventilation
4. installation eller ändring av eldstad eller rökkanal, eller annan påverkan på brandskyddet, eller
5. någon annan väsentlig förändring av lägenheten.

För lägenhet som har särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga eller konstnärliga värden krävs alltid tillstånd för en åtgärd som innebär att ett sådant värde påverkas.

Styrelsen får endast vägra tillstånd om åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen eller annan medlem. Ett tillstånd får förenas med villkor. Om bostadsrättshavaren är missnöjd med styrelsens beslut får bostadsrättshavaren begära att hyresnämnden prövar frågan.

Bostadsrättshavaren svarar för att erforderliga myndighetstillstånd erhålls och uppvisas för styrelsen innan åtgärden utförs. Förändringar ska alltid utföras på ett fackmässigt sätt. Skriftlig ansökan med ritningar och teknisk beskrivning ska inges till styrelsen för bedömning.

ANVÄNDNING AV BOSTADSRÄTTEN

46 § Användning av bostadsrätten

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

47 § Sundhet, ordning och gott skick

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

Bostadsrättshavaren är skyldig att iakttä allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utom huset samt rätta sig efter föreningens ordningsregler.

Hör till lägenheten mark, förråd, garage eller annat lägenhetskoment ska bostadsrättshavaren iakttä 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 bostadsrättshavaren eller som utför arbete för bostadsrättshavarens räkning.

48 § Tillträdesrätt

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

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

49 § Andrahandsuthyrning

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt skriftliga samtycke. Bostadsrättshavare ska skriftligen hos styrelsen ansöka om samtycke till upplåtelsen. I ansökan ska skälet till upplåtelsen anges, vilken tid den ska pågå, till vem lägenheten ska upplåtas samt en redogörelse för tidigare andrahandsupplåtelse. Tillstånd ska lämnas om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Tillstånd lämnas för ett (1) år i taget, därefter måste ny ansökan göras. Det är inte tillåtet att regelbundet upplåta lägenheten veckovis eller per dag. Styrelsens beslut kan överprövas av hyresnämnden.

50 § Inneboende

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

FÖRVERKANDE

51 § Förverkandegrunder

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt är förverkad och föreningen kan säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning, enligt bostadsrättslagens regler i följande fall:

- bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats, upplåtelseavgift, årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse
- lägenheten utan tillstånd upplåts i andra hand
- bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för föreningen eller annan medlem
- lägenheten används för annat ändamål än vad den är avsedd för och avvikelsen är av väsentlig betydelse
- bostadsrättshavaren eller den, som lägenheten upplåtits till i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten eller om

bostadsrättshavaren, genom att inte utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten, bidrar till att ohyran sprids i huset

- om lägenheten vanvårdas, eller om bostadsrättshavaren utsätter de som bor i omgivningen för störningar, eller inte iakttar sundhet, ordning och gott skick eller rättar sig efter de särskilda ordningsregler som föreningen meddelar
- bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten och inte kan visa giltig ursäkt för detta
- bostadsrättshavaren inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs
- lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken till en inte oväsentlig del ingår i brottsligt förfarande eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning
- om bostadsrättshavaren utan behövtillstånd utför en åtgärd som anges i § 45.

52 § Hinder för förverkande

Nyttjanderätten är inte förverkad om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av liten betydelse. I enlighet med bostadsrättslagen ska föreningen normalt uppmana bostadsrättshavaren att vidta rättelse innan föreningen har rätt att säga upp bostadsrätten. Sker rättelse kan bostadsrättshavaren inte skiljas från bostadsrätten.

53 § Tvångsförsäljning

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning kan bostadsrätten komma att tvångsförsäljas av kronofogden enligt reglerna i bostadsrättslagen.

ÖVRIGT

54 § Meddelanden

Meddelanden anslås i föreningens hus eller genom utdelning.

55 § Elektronisk kommunikation

Elektroniska hjälpmedel för meddelandebefordran får användas förutsatt att gällande regler enligt lag om ekonomiska föreningar uppfylls.

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

56 § Framtida underhåll

Inom föreningen ska bildas 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 0,25 % av taxeringsvärdet på föreningens byggnad.

57 § Underhållsplan

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

58 § Upplösning och likvidation

Om föreningen upplöses eller likvideras ska återstående tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas andelstal.

59 § Tillämpliga regler

Utöver dessa stagar gäller även bostadsrättslagen, 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 röstberättigade är ense om det. Beslutet är även giltigt om det fattas av två (2) på varandra följande föreningsstämmor. Den första stämmans beslut utgörs av den mening som har fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller, vid lika röstetal, den mening som ordföranden biträder. På den andra stämman krävs att minst två tredjedelar av de röstande har röstat för beslutet. Bostadsrättslagen kan för vissa beslut föreskriva högre majoritetskrav.

Beslut rörande stadgeändring under tiden intill den första ordinarie föreningsstämman som infaller närmast efter slutfinansieringen av föreningens hus genomförts, måste godkännas av TB-Gruppen Bostad för att äga giltighet.

Ovanstående stadgar har enhälligt antagits vid extra föreningsstämma 2024-09-04.

Dessa stadgar har upprättats, undertecknats och daterats elektroniskt med e-signaturer. Samtliga undertecknande parter har erhållit e-signerat dokument.

Bostadsrättsföreningen Lagerbladet i Norrtälje

Marcus Lerander

Lars Kylin

Jan Dahlén

Följande handlingar har undertecknats den 13 september 2024



**Stadgar för Brf Lagerbladet i Norrtälje
2024-09-04.pdf**

[383153 byte]
SHA-512: 911ec813150aed4e94cabddc898ecca48551f
eadc11ba218c1054c1a4d78b911f4029cc079941cd2505
5c181fda5ca997faa0d9e60a3c910696b0eac67c28b75

Underskrifter

2024-09-13 15:39:21 (CET)



Marcus Clas Fredrik Lerander

marcus.lerander@lb.se
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-09-09 07:36:16 (CET)



Jan Dahlén

jan.dahlen@lb.se
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-09-06 20:02:44 (CET)



Lars Mauritz Nilsson Kylin

lars.kylin@lb.se
Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Stadgar för Brf Lagerbladet i Norrtälje 2024-09-04.pdf

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.
Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:
f0e3c525890e90a38bb6775a4ad2ac0c2ce94d4d11143f9353e41f314cf8cbbf5e254bfa3da171d1b8c39de7cd9678416ff17a202e60aa648138a7bb95b85



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förlaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskriven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 558828-8442, Holiändargatan 20, 111 60 Stockholm, Sverige.