

STADGAR FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN VÄRTAHUS

FIRMA OCH ÄNDAMÅL

1 §

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Värtahus.

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

Förvärvare av bostadsrätt skall skriftligen ansöka om medlemskap i bostadsrättsföreningen. I ansökan skall anges personnummer och nuvarande adress.

Styrkt kopia av förvärvshandlingen skall alltid bifogas anmälan/ ansökan.

Förvärvare av bostadsrätt blir solidariskt ansvarig med den från vilken bostadsrätten övergått för de förpliktelser mot föreningen som denne haft som innehavare av bostadsrätten, om inte föreningen och förvärvaren kommit överens om något annat.

MEDLEMSKAP

2 §

Medlemskap i föreningen kan beviljas den som erhåller bostadsrätt genom upplåtelse av föreningen eller som övertar bostadsrätt i föreningens hus. Juridisk person som förvärvat bostadsrätt till bostadslägenhet får vägras medlemskap.

3 §

Frågan om att anta en medlem avgörs av styrelsen.

Styrelsen är skyldig att utan oskäligt dröjsmål, från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen, avgöra frågan om medlemskap.

INSATS OCH AVGIFTER

4 §

Insats, årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen. Ändring av insats skall dock alltid beslutas av föreningsstämman. Årsavgiften skall betalas senast sista vardagen före varje kalendermånads början om inte styrelsen beslutat annat.

Föreningens löpande kostnader och utgifter samt avsättning till fonder skall finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas insatser. I årsavgiften ingående konsumtionsavgifter kan beräknas efter förbrukning eller ytenhet.

Om inte årsavgiften betalas i rätt tid enligt första stycket utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker.

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen. För arbete med överlåtelse får av bostadsrättshavaren (säljaren) utfås överlåtelseavgift med högst 2,5 % av det basbelopp som gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap. För arbete med pantsätt-

ning av bostadsrätt får av bostadsrättshavaren (pansättaren) uttas pantsättningsavgift med högst 1 % av det basbelopp som gäller om tidpunkten för underrättelse om pantsättning.

Avgifterna skall betalas på det sätt styrelsen bestämmer.

ÖVERGÅNG AV BOSTADSRÄTT

5 §

Bostadsrättshavaren får fritt överlåta sin bostadsrätt.

Bostadsrättshavare som överlåtit sin bostadsrätt till annan medlem skall till bostadsrättsföreningen inlämna skriftlig anmälan om överlåtelsen med angivande av överlåtelsedag samt till vem överlåtelsen skett.

ÖVERLÅTELSEAVTALET

6 §

Ett avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp skall upprättas skriftligen och skrivas under av säljaren och köparen. I avtalet skall anges den lägenhet som överlåtelsen avser samt köpeskillingen. Motsvarande skall gälla vid byte eller gåva. En överlåtelse som inte uppfyller dessa föreskrifter är ogiltig.

7 §

När en bostadsrätt överlåtit till en ny innehavare, får denna utöva bostadsrätten och tillträda lägenheten endast om han har antagits till medlem i föreningen.

Ett dödsbo efter en avliden bostadsrättshavare får utöva bostadsrätten trots att dödsboet inte är medlem i föreningen. Efter tre år från dödsfallet får föreningen dock anmana dödsboet att inom sex månader från anmaningen visa att bostadsrätten ingått i bodelning eller arvskitte med anledning av bostadsrättshavarens död eller att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om den tid som angetts i anmaningen inte iakttas, får bostadsrätten säljas på offentlig auktion för dödsboets räkning.

RÄTT TILL MEDLEMSKAP VID ÖVERGÅNG AV BOSTADSRÄTT

8 §

Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras medlemskap i föreningen om de villkor som föreskrivs i stadgarna är uppfyllda och föreningen skäligen bör godta förvärvaren som bostadsrättshavare. Om det kan antas att förvärvaren för egen del inte permanent skall bosätta sig i bostadslägenheten har föreningen rätt att vägra medlemskap.

En juridisk person samt fysisk omyndig person som har förvärvat bostadsrätt till en bostadslägenhet får vägras medlemskap i föreningen.

Har bostadsrätt övergått till make eller sambo på vilken lagen om sambors gemensamma hem skall tillämpas, får medlemskap vägras om det kan antas att förvärvaren inte kommer vara permanent bosatt i lägenheten efter förvärvet.

Den som har förvärvat andel i bostadsrätt får vägras medlemskap i föreningen om inte bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar eller sådana sambor på vilka lagen om sambors gemensamma hem skall tillämpas.

9 §

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

10 §

En överlåtelse är ogiltig om den som bostadsrätten överlåtits till vägras medlemskap i bostadsrättsföreningen.

Första stycket gäller inte vid exekutiv försäljning eller offentlig auktion enligt bestämmelserna i bostadsrättslagen. Har i sådant fall förvärvaren inte antagits till medlem, skall föreningen lösa bostadsrätten mot skälig ersättning.

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

11 §

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenhetens inre med tillhörande övriga utrymmen i gott skick. Föreningen svarar för husets skick i övrigt.

Bostadsrättshavaren svarar sålunda för lägenhetens

- väggar, golv och tak samt underliggande fuktisolerande skikt
- inredning och utrustning - såsom ledningar och övriga installationer för vatten, avlopp, värme, gas, ventilation och el till de delar dessa befinner sig inne i lägenheten och inte är - stamledningar som föreningen försett lägenheten med; kakel, sanitetsporcelain och vattenkranar; svagströmsanläggningar; i fråga om vattenfyllda radiatorer och stamledningar svarar bostadsrättshavaren dock för målning; I fråga om stamledningar för el svarar bostadsrättshavaren f.r. o. m. lägenhetens undercentral (matar- och proppskåp)
- golvbrunnar, eldstäder och rökgångar, inner- och ytterdörrar samt glas och bågar i inner- och ytterfönster; bostadsrättshavaren svarar dock inte för målning av utifrån synliga delar av ytterdörrarna och ytterfönster.

Bostadsrättshavaren svarar för reparation i anledning av brand eller vattenledningsskada i lägenheten endast om skadan har uppkommit genom bostadsrättshavarens eget vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som tillhör hans hushåll eller gästar honom eller av annan som han inrymt i lägenheten eller som utför arbete där för hans räkning.

I fråga om brandskada som bostadsrättshavaren inte själv vållat gäller vad som nu sagts endast om bostadsrättshavaren brustit i en omsorg och tillsyn som han bort iakttä.

Om ohyra förekommer i lägenheten skall motsvarande ansvarsfördelning gälla som vid brand eller vattenledningsskada.

Bostadsrättshavaren svarar för åtgärder i lägenheten som vidtagits av tidigare bostadsrättshavare såsom reparationer, underhåll, installationer m.m.

Bostadsrättsföreningen får åta sig att utföra sådan underhållsåtgärd, som enligt ovan sagts bostadsrättshavaren skall svara för.

Beslut om detta skall fattas av föreningsstämman och får endast avse åtgärder som utföres i samband med större gemensamt underhåll eller ombyggnad av föreningens hus och som berör samtliga bostadsrättshavarens lägenheter.

12 §

Bostadsrättshavaren får inte göra någon väsentlig förändring i lägenheten utan tillstånd av styrelsen.

En förändring får aldrig innebära bestående olägenhet för föreningen eller annan medlem. Underhålls- och reparationsåtgärder skall utföras på ett fackmannamässigt sätt.

Som väsentlig förändring räknas bl a alltid förändring som kräver bygglov eller innebär ändring av ledning för vatten, avlopp eller värme.

Bostadsrättshavaren svarar för att erforderliga myndighetstillstånd erhålls.

13 §

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

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

14 §

Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för. Skriftligt meddelande om detta skall läggas i lägenhetens brevinkast eller anslås i trappuppgången.

Bostadsrättshavaren är skyldig att tåla sådana inskränkningar i nyttjanderätten som föranleds av nödvändiga åtgärder för att utrota ohyra i fastigheten, även om hans lägenhet inte besväras av ohyra.

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

15 §

En bostadsrättshavare får upplåta hela sin lägenhet i andra hand endast om styrelsen ger sitt samtycke.

16 §

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

17 §

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

18 §

Om bostadsrättshavaren inte i rätt tid betalar insats eller upplåtelseavgift som skall betalas innan lägenheten får tillträdas och sker inte heller rättelse inom en månad från anmaning får föreningen häva upplåtelseavtalet. Detta gäller inte om lägenheten tillträtts med styrelsens medgivande.

Om avtalet hävs har föreningen rätt till skadestånd.

19 §

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

- 1) om bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats eller upplåtelseavgift utöver två veckor från det att föreningen efter förfallodagen anmanat honom att fullgöra sin betalningsskyldighet eller om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift utöver två vardagar från förfallodagen,
- 2) om bostadsrättshavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,
- 3) om lägenheten används i strid med 16 § eller 17 §,
- 4) om bostadsrättshavaren eller den, om lägenheten upplåtits till i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten eller om bostadsrättshavaren genom att inte utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten bidrar till att ohyran sprids i fastigheten,
- 5) om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren eller den, som lägenheten upplåtits till i andra hand, åsidosätter något av vad som skall iakttas enligt 13 § vid lägenhetens begagnande eller brister i den tillsyn som enligt samma paragraf åligger en bostadsrättshavare,
- 6) om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt 14 § och han inte kan visa giltig ursäkt för detta,
- 7) om bostadsrättshavaren inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs, samt
- 8) om lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller i vilken till en inte oväsentlig del ingår brottsligt förfarande eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

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

20 §

Uppsägning som avses i 19 § första stycket 2, 3 eller 5-7 får ske endast om bostadsrättshavaren låter bli att efter tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål. I fråga om en bostadslägenhet får uppsägning på grund av förhållanden som avses i 19 § första stycket 2 inte heller ske om bostadsrättshavaren efter tillsägelse utan dröjsmål ansöker om tillstånd till upplåtelsen och får ansökan beviljad.

21 §

Är nyttjanderätten förverkad på grund av förhållande som avses i 19 § första stycket 1-3 eller 5-7 men sker rättelse innan föreningen gjort bruk av sin rätt till uppsägning, kan bostadsrättshavaren inte därefter skiljas från lägenheten på den grunden. Detsamma gäller om föreningen inte har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning inom tre månader från den dag föreningen fick reda på förhållande som avses i 19 § första stycket 4 eller 7 eller inte inom två månader från den dag då föreningen fick reda på förhållande som avses i 19 § första stycket 2 sagt till bostadsrättshavaren att vidta rättelse.

22 §

En bostadsrättshavare kan skidas från lägenheten på grund av förhållande som avses i 19 § första stycket 8 endast om föreningen har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning inom två månader

från det att föreningen fick reda på förhållandet Om den brottsliga verksamheten har angetts till åtal eller om förundersökning har inletts inom samma tid har föreningen dock kvar sin rätt till uppsägning intill dess att två månader har gått från det att domen i brottmålet har vunnit laga kraft eller det rättsliga förfarandet har avslutats på något annat sätt.

23 §

Är nyttjanderätten enligt 19 § första stycket 1 förverkad på grund av dröjsmål med betalning av årsavgift, och har föreningen med anledning av detta sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning, får denne på grund av dröjsmålet inte skiljas från lägenheten om avgiften betalas senast tolfte vardagen från uppsägningen.

I väntan på att bostadsrättshavaren visar sig ha fullgjort vad som fordras för att få tillbaka nyttjanderätten får beslut om avhysning inte meddelas förrän efter fjorton vardagar från den dag då bostadsrättshavaren sades upp.

24 §

Sägs bostadsrättshavaren upp till avflyttning av någon orsak som anges i 19 § första stycket 1, 4-6 eller 8 är han skyldig att flytta genast, om inte annat följer av 23 §. Sägs bostadsrättshavaren upp av någon annan i 19 § första stycket angiven orsak, får han bo kvar till det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från uppsägningen, om inte rätten ålägger honom att flytta tidigare.

25 §

Om föreningen säger upp bostadsrättshavaren till avflyttning, har föreningen rätt till skadestånd.

26 §

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning i fall som avses i 19 §, skall bostadsrätten säljas på offentlig auktion så snart det kan ske om inte föreningen, bostadsrättshavaren och de kända borgenärer vars rätt berörs av försäljningen kommer överens om något annat. Försäljningen får dock anstå till dess att brister som bostadsrättshavaren svarar för blivit åtgärdade.

Offentlig auktion skall hållas av en god man som på föreningens begäran förordnas av tingsrätten.

STYRELSE OCH REVISORER

27 §

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

Styrelseledamöter och suppleanter väljs av föreningsstämman för högst två år. Ledamot och suppleant kan omväljas. Till styrelseledamot och suppleant kan förutom medlem väljas även make till medlem och närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen. Valbar är endast myndig person som är bosatt i föreningens hus. Om föreningen har statligt bostadslån kan en ledamot och en suppleant utses i enlighet med villkor för lånets bevisande.

28 §

Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

Styrelsen konstituerar sig själv. Styrelsen är beslutsför när antalet närvarande ledamöter vid sammanträdet överstiger hälften av samtliga styrelseledamöter. Som styrelsens beslut gäller den mening för vilken mer än hälften av de närvarande röstar eller vid lika röstetal den mening som biträds

av ordföranden, dock fordras för giltigt beslut enhällighet när för beslutsförhet minsta antalet ledamöter är närvarande.

Föreningens firma tecknas av två styrelseledamöter i förening.

29 §

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1/1 - 31/12. Före mars månads utgång varje år skall styrelsen till revisorerna avlämna förvaltningsberättelse, resultaträkning samt balansräkning.

30 §

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

31 §

Revisorerna skall vara minst två och högst tre samt minst två och högst tre suppleanter varav en revisor och en suppleant skall vara medlemmar i föreningen. Förutom medlem kan även make till medlem eller närstående person som varaktigt sammanbor med medlem väljas till revisor eller suppleant. Valbar är endast myndig person som är bosatt i föreningens hus. Revisorer och revisorssuppleanter väljs på föreningsstämma för tiden från ordinarie föreningsstämma fram till nästa ordinarie föreningsstämma. Om föreningen har statligt bostadslån kan en ordinarie revisor och en suppleant utses i enlighet med villkor för lånets beviljande

32 §

Revisorerna skall bedriva sitt arbete så att revisionen är avslutad och revisionsberättelsen avgiven senast 30 april. Styrelsen skall avge skriftlig förklaring till ordinarie föreningsstämma över av revisorerna eventuellt gjorda anmärkningar. Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över av revisorerna gjorda anmärkningar skall hållas tillgängliga för medlemmarna minst en vecka före den föreningsstämma på vilken ärendet skall förekomma till behandling.

FÖRENINGSTÄMMA

33 §

Ordinarie föreningsstämma skall hållas årligen före maj månads utgång. För att visst ärende som medlem önskar få behandlat på föreningsstämma skall kunna anges i kallelsen till denna skall ärendet skriftligen anmälas till styrelsen senast före mars månads utgång eller vid den tidpunkt som styrelsen kan komma att bestämma.

34 §

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

35 §

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma:

- 1) Stämmans öppnande.
- 2) Godkännande av dagordningen.

- 3) Val av stämмоordförande.
- 4) Anmälan av styrelsens val av protokollförare.
- 5) Val av två justeringsmän, tillika rösträknare, att jämte ordföranden justera protokollet.
- 6) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning 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) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
- 13) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår.
- 14) Val av styrelseledamöter och suppleanter.
- 15) Val av revisorer och revisorssuppleanter.
- 16) Val av valberedning.
- 17) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende enligt 33 §.
- 18) Stämmans avslutande.

Beslut på föreningsstämma får endast fattas i ärende som angivits i kallelsen till stämman.

På extra föreningsstämma skall utöver ärenden enligt punkt 1-7 ovan endast förekomma de ärenden för vilka stämman blivit utlyst och vilka angetts i kallelsen till stämman.

36 §

Kallelse till föreningsstämman skall innehålla uppgift om vilka ärenden som skall behandlas på stämman. Även ärende som anmälts av styrelsen eller föreningsmedlem enligt 33 § skall anges i kallelsen. Denna skall utfärdas genom personlig kallelse till samtliga medlemmar vars adress är känd för styrelsen eller genom utdelning eller genom postbefordran senast två veckor före ordinarie och en vecka före extra föreningsstämma, dock tidigast fyra veckor före stämman.

Andra meddelanden till medlemmarna anslås på lämplig plats inom föreningens fastighet eller genom utdelning eller postbefordran av brev.

37 §

Vid föreningsstämman har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar bostadsrätt gemensamt har de dock tillsammans endast en röst.

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Ombudet skall förete en skriftlig, dagtecknad fullmakt, ej äldre än ett år. Endast annan medlem, make eller närstående, som varaktigt sammanbor med medlemmen får vara ombud. Ingen får såsom ombud företräda mer än en medlem.

Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina åtaganden mot föreningen enligt dessa stadgar eller enligt lag.

38 §

Det justerade protokollet från föreningsstämman skall hållas tillgängligt för medlemmarna senast tre veckor efter stämman.

39 §

Inom föreningen skall bildas följande fonden

- Fond för yttre underhåll.
- Dispositionsfond.

Till fond för yttre underhåll skall årligen avsättas ett belopp motsvarande 0,3 % av fastigheternas taxeringsvärde.

Det överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet skall avsättas till dispositionsfond eller disponeras på annat sätt i enlighet med föreningsstämmans beslut.

VINST

40 §

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

UPPLÖSNING OCH LIKVIDATION

41 §

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

ÖVRIGT

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 23 april 1992.
- extra föreningsstämma den 2 september 1992.

Styrelsen

Roger Hasselberg

Uno Andersson

Ulla Andersson

Stadgar -92 1992-08-10

ANVISNINGAR TILL STADGARNA

Anvisningarna är att betrakta som tillämpningsföreskrifter.

§ 2

Juridisk person godkänns inte som medlem i föreningen.

§ 11

UNDERHÅLLSANSVAR

Allmänt

Huvudregeln är att bostadsrättshavaren (medlemmen) svarar för lägenhetens inre underhåll med undantag för stamledningar. Med stamledning menas ledningar för avlopp, värme, gas, el och vatten till de delar dessa befinner sig inne i lägenheten och tjänar fler än en lägenhet.

Bostadsrättshavare svarar även för åtgärder som tidigare innehavare utfört.

För reparation pga. brand- och vattenledningsskada gäller ansvar enligt särskilda regler.

Väggar, golv och tak samt underliggande fuktisolerande skikt

Bostadsrättshavaren skall själv tillse att ommålning, tapetsering, golvbehandling etc. utföres.

Beträffande fuktisolering skall bostadsrättshavaren tillse att badrummets kakel, våttapeter, målarfärg på väggar, gummimatta och dylikt samt fuktspärr i golv och väggar håller tätt mot vatten och fukt.

Ledningar och installationer för vatten och avlopp samt golvbrunn

Föreningen svarar för stamledningar och ledningar/anordningar från stamledningar fram till närmaste anslutningspunkt samt från och med golvbrunn eller annan anslutning i golv, vägg eller tak. Föreningen svarar vidare för värmeelement (radiatorer).

Bostadsrättshavaren svarar dock för målning av stamledningar och värmeelement samt för omdragning eller annan ändring av ledningar/anordningar från stamledningar som är föranledd av dennes reparation eller ombyggnad av lägenheten och där ändringen inte kan hänföras till korrosionsskada eller andra åldersförändringar.

Bostadsrättshavaren svarar vidare för toalettstol, handfat inklusive vattenlås fram till anslutning i golv, badkar inklusive avlopp till golvbrunn, dusch (duschkabin) inklusive ledningar och avlopp samt fästanordningar, vattenkranar, diskbänk inklusive vattenlås fram till anslutning i golv/vägg och dylikt. Bostadsrättshavaren svarar dessutom för att isolering mellan golv och golvbrunn håller tätt samt för lock på brunn.

Ledningar för el

Föreningen svarar fram till lägenhetens undercentral (matar- och proppskåp) och bostadsrättshavaren från och med undercentral inklusive alla svagströmsledningar ut från undercentralen samt strömbrytare, vägguttag och dylikt. Medlem får dock inte förändra huvudsäkring (16A), eller på annat sätt öka lägenhetens belastning på det gemensamma elnätet (t.ex. 3-fas).

Reparation av ledningar för kabel-TV och centralantenn

Ansvarsfördelningen följer samma regler som för brand- eller vattenledningsskada, dvs. bostadsrättshavaren är ansvarig om han varit vållande.

Ledningar för gas

Föreningen ansvarar fram till avstängningskran i kök och bostadsrättshavaren från och med avstängningskran (inklusive i förekommande fall gasmätare).

Ventilation

Föreningen svarar för rengöring/sotning av ventilationsschakt med de tidsintervaller som Stockholms Stad föreskriver, medan bostadsrättshavaren svarar för lucka, galler, och dylikt som ansluter till ventilationsschakt. OBS - inga utsugningsfläktar får installeras till ventilationsschakten i kök eller badrum.

Eldstäder och rökgångar

Förekommer ej.

Fönster och dörrar i lägenheten

Bostadsrättshavaren svarar för till ytterdörr hörande handtag, ringklocka, brevinkast och lås inklusive nycklar; borättshavare svarar även för all målning förutom målning av ytterdörrens yttersida. Ev. byte till säkerhetsdörr förutsätter ansökan till styrelsen.

Bostadsrättsinnehavaren står för trasiga fönsterrutor oavsett orsaken till detta.

Övrig utrustning

Bostadsrättshavaren svarar för all utrustning i lägenheten såsom skåp, bänkar, garderober, spis, kyl och frys, diskmaskin, tvättmaskin, brandvarnare och dylikt.

Föreningen får åta sig visst lägenhetsunderhåll trots att bostadsrättshavaren enligt stadgarna svarar för detta

Detta gäller normalt underhåll som naturligen kan och bör utföras i samband med större underhåll avseende stamledningar och dylikt, som föreningen svarar för. Sådant underhåll kan utföras när det innebär ekonomisk vinst för bostadsrättshavaren och föreningen att det görs gemensamt och det är lämpligt och praktiskt att det sker under föreningens ledning.

Detta innebär dock inte att föreningen övertar underhållsansvaret för sådana åtgärder, eftersom föreningen endast utför arbetet för borättshavarens räkning.

EKONOMISKT ANSVAR VID VATTENSKADOR

Allmänt

För vattenskador gäller ansvar enligt särskilda regler. Om bostadsrättshavaren eller någon denne ansvarar för är vållande kan bostadsrättshavaren bli betalningsskyldig.

Bostadsrättshavaren är skyldig, enligt föreningens ordningsregler, att genast anmäla sådant som kan orsaka skador på fastigheten.

Självrisk för vattenskador som täcks av föreningens fastighetsförsäkring består av två delar, dels ett halvt basbelopp, dels kostnaden för att reparera det som orsakat skadan (t.ex. ett trasigt rör).

I vissa fall kan fast inredning som bostadsrättshavaren själv, eller tidigare, innehavare, satt in anses vara lösöre och täcks då inte av föreningens fastighetsförsäkring (t.ex. träpanel, heltäckningsmatta).

Kyl och frys, disk och tvättmaskin

Skador på fastigheten pga. läckage eller dylikt regleras via föreningens fastighetsförsäkring i den mån den mån de täcks av försäkringen, medan bostadsrättshavaren får betala självrisk och alla skadekostnader som inte täcks av föreningens försäkring. Skador på lösöre i lägenheten regleras via borättshavarens hemförsäkring.

Golv och vägg i badrum

Borättshavaren är ansvarig för alla skador som inte kan hänföras till skada på vattenledning eller golvbrunn (stamledningar).

I vissa undantagsfall kan skadan regleras via föreningens försäkring. Borättshavaren står i sådant fall för självrisk.

Vattenledningar och avloppsstammar (stamledningar)

Skador pga. läckage och dylikt regleras via föreningens fastighetsförsäkring. Föreningen står även för självrisk.

Saker som borättshavaren själv, eller tidigare innehavare, installerat är denne ansvarig för.

Värmeelement

Skador pga. läckage eller dylikt regleras via föreningens fastighetsförsäkring. Föreningen står även för självrisk. De eventuella följdskador som ett läckage på radiatorer kan leda till är medlemmens ansvar.

Vatten som kommer utifrån

Skador som beror på läckande tak, otäta ytterväggar eller öppna fönster täcks normalt inte av försäkring.

Föreningen svarar för kostnader pga. läckande tak och otäta ytterväggar medan bostadsrättshavaren står för kostnader pga. öppna fönster.

§ 15

Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är beaktansvärda skäl under begränsad tidsperiod. Kopia av hyresavtalet skall sändas in så att styrelsen kan godkänna den föreslagna hyresgästen. Uthyrning godkänns ej till juridisk person.