

Stadgar för BRF Postiljonen 4

OM FÖRENINGEN.....	2	§31 Räkenskapsår.....	8
§1 Firma, ändamål och säte.....	2	§32 Revisorer.....	8
§2 Medlemskap och överlåtelse.....	2	§33 Revisionsberättelse.....	8
§3 Medlemskapsprövning – juridisk person..	2	BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH	
§4 Medlemskapsprövning – fysisk person	2	SKYLDIGHETER.....	8
§5 Bosättningskrav.....	3	§34 Bostadsrättshavarens ansvar.....	8
§6 Andelsägande.....	3	§35 Ytterligare installationer.....	9
§7 Insats, årsavgift och upplåtelseavgift.....	3	§36 Brand- och vattenledningsskador.....	9
§8 Årsavgiftens beräkning.....	3	§37 Komplement.....	9
§9 Överlåtelse- och pantsättningsavgift.....	3	§38 Felanmälan.....	10
§10 Dröjsmål med betalning.....	4	§39 Gemensam upprustning.....	10
FÖRENINGSTÄMMA.....	4	§40 Vanvård.....	10
§11 Föreningsstämma.....	4	§41 Tillbyggnad.....	10
§12 Motioner.....	4	§42 Ombyggnad.....	10
§13 Extra föreningsstämma.....	4	ANVÄNDNING AV BOSTADSRÄTTEN.....	10
§14 Dagordning.....	4	§43 Användning av bostadsrätten.....	10
§15 Kallelse.....	5	§44 Sundhet, ordning och gott skick.....	10
§16 Rösträtt.....	5	§45 Tillträdesrätt.....	11
§17 Ombud och biträde.....	5	§46 Andrahandsuthyrning.....	11
§18 Röstning.....	6	§47 Inneboende.....	11
§19 Jäv.....	6	FÖRVERKANDE.....	11
§20 Över- och underskott.....	6	§48 Förverkandegrunder.....	11
§21 Valberedning.....	6	§49 Hinder för förverkande.....	12
§22 Stämmans protokoll.....	6	§50 Ersättning vid uppsägning.....	12
STYRELSE OCH REVISION.....	6	§51 Tvångsförsäljning.....	12
§23 Styrelsens sammansättning.....	6	ÖVRIGT.....	12
§24 Konstituering.....	7	§52 Meddelande.....	12
§25 Styrelsens protokoll.....	7	§53 Framtida underhåll och underhållsplan..	12
§26 Beslutsförhet och röstning.....	7	§54 Upplösning, likvidation m m.....	12
§27 Beslut i vissa frågor.....	7	§55 Tolkning.....	13
§28 Firmateckning.....	7	§56 Stadgeändring.....	13
§29 Styrelsens åliggande.....	7		
§30 Utdrag ur lägenhetsförteckningen.....	8		

OM FÖRENINGEN

§1 Firma, ändamål och säte

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Postiljonen 4

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter i form av bostäder för permanent boende samt garageplatser åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas **bostadsrättsinnehavare**. Föreningen kan också hyra ut lokaler med hyresrätt.

Styrelsen har sitt säte i Stockholms län, Stockholms kommun.

§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 skall ansöka om medlemskap i föreningen på sätt styrelsen bestämmer. Ansökan om medlemskap ska ske skriftligen till styrelsen. Till medlemsansökan ska fogas styrkt kopia på överlåtelsehandling som skall vara underskriven av köpare och säljare och innehålla uppgift om den lägenhet som överlåtelsen avser samt pris. Motsvarande gäller vid byte och gåva. Om överlåtelsehandlingarna inte uppfyller formkraven är överlåtelsen ogiltig. Vid upplåtelse erhålls medlemskapet i samband med överlåtelsedag. Styrelsen är skyldig att inom en månad från det att ansökan om medlemskap kom in till föreningen, pröva frågan om medlemskap. Föreningen kan komma att begära kreditupplysning avseende sökanden. En medlem som upphör att vara bostadsrättsinnehavare ska anses ha utträtt ur föreningen, om inte styrelsen medger att han eller hon får stå kvar som medlem.

Föreningen är personuppgiftsansvarig för medlemsförteckningen och att ändamålet med förteckningen är att föreningen, medlemmar och andra ska kunna få ett underlag för att bedöma medlemsförhållandena. Förteckningen ska framöver också innehålla fler uppgifter, såsom tidpunkt för då en medlem inträdde och utträdde ur föreningen. Den som önskar har rätt att ta del av medlemsuppgifterna i form av en aktuell utskrift.

§3 Medlemskapsprövning – juridisk person

Juridisk person får vägras medlemskap.

En juridisk person som är medlem i föreningen får inte utan samtycke av styrelsen genom överlåtelse förvärva ytterligare bostadsrätt till en bostadslägenhet. Kommun och landsting får inte vägras medlemskap.

§4 Medlemskapsprövning – fysisk person

En person som övertar bostadsrätt i föreningens hus ska ha medlemskap i föreningen. Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras medlemskap i föreningen om föreningen skäligen bör godta förvärvaren som bostadsrättsinnehavare. Medlemskap får inte vägras på grund av kön, könsöverskridande identitet eller uttryck, ras, hudfärg, nationalitet eller etniskt ursprung, religion, övertygelse eller sexuell läggning.

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

§5 Bosättningskrav

Om det kan antas att förvärvaren för egen del inte skall bosätta sig i bostadsrättslägenheten har föreningen rätt att vägra medlemskap. Detta gäller dock inte garageplats upplåten med bostadsrätt.

§6 Andelsägande

Den som har förvärvat en andel i bostadsrätt får vägras medlemskap i föreningen om inte bostadsrätten efter förvärvet innehåses av makar, registrerad 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 någon insats skall alltid beslutas av föreningsstämman.

§8 Årsavgiftens beräkning

Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal. Beslut om ändring av grund för andelstalsberäkning skall fattas av föreningsstämman. Om beslutet medför rubbning av det inbördes förhållandet mellan andelstalen blir beslutet giltigt om minst tre fjärdedelar av de röstande på stämman går med på beslutet.

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

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

§9 Överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgift får uppgå till högst 2,5 % och pantsättningsavgift till högst 1 % av det prisbasbelopp som gäller vid tidpunkten för underrättelse om pantsättning. Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

Avgiften för andrahandsupplåtelse får årligen uppgå till 10 % av gällande prisbasbelopp. Om en lägenhet upplåts under del av året, beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten. Upplåtelse under del av månad räknas som hel månad. Avgiften betalas av bostadsrättsinnehavaren som upplåter sin lägenhet i andra hand.

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

§10 Dröjsmål med betalning

Avgifterna skall betalas på det sätt styrelsen beslutar. Betalning får dock alltid ske genom plusgiro eller bankgiro om föreningen har sådana konton. Om inte avgifterna betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen på det obetalda beloppet (avgift) från förfallodagen till dess full betalning sker samt påminnelseavgift enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader m.m.

FÖRENINGSTÄMMA

§11 Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma skall hållas årligen tidigast den 1 april och senast före juni månads utgång.

§12 Motioner

Medlem som önskar lämna motion till stämman skall lämna in den senast den 1 mars eller inom den senare tidpunkt styrelsen bestämmer.

§13 Extra föreningsstämma

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

§14 Dagordning

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma:

1. Öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Anmälan av stämмоordförandes val av protokollförare
4. Godkännande av dagordningen
5. Val av två justeringsmän tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit i stadseenlig ordning utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisorns berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen
13. Beslut om arvorden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår
14. Beslut av antal ledamöter och suppleanter
15. Val av ordförande för styrelsen samt övriga styrelseledamöter och suppleanter
16. Val av revisorer och revisorssuppleant
17. Val av valberedning
18. Behandling av styrelseförslag och motioner.
19. Avslutande

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

§15 Kallelse

Kallelse till föreningsstämma skall innehålla uppgift om vilka ärenden som skall behandlas på stämman. Beslut får inte fattas i andra ärenden än de som angivits i kallelsen. Kallelse till föreningsstämma skall skickas Kallelse till ordinarie och extra föreningsstämma ska utfärdas tidigast sex veckor och senast två veckor före föreningsstämman. Om det gäller en extrastämma som ska behandla frågan om ändring av till exempel stadgar så får kallelse inte ske senare än fyra veckor innan stämman. Kallelsen ska dessutom anslås på lämplig plats inom föreningens hus eller publiceras på hemsida. Årsredovisning och revisionsrapport ska hållas tillgängliga för medlemmarna under minst två veckor innan stämman.

Kallelsen ska utfärdas genom utdelning eller genom e-post till de medlemmar som uppgivit e-postadress. Om medlem uppgivit annan postadress ska kallelsen istället skickas dit. I vissa särskilt angivna fall ställs högre krav på kallelse via e-post.

Vidare ska, om det läggs ett förslag om stadgeändring, det fullständiga förslaget (de fullständiga stadgarna) hållas tillgängliga för medlemmarna redan från tidpunkten för kallelsen. Med tillgängligt avses inte nödvändigtvis att det ska skickas ut, men att den som önskar ska kunna ta del av förslaget, exempelvis genom inloggning på hemsida. Den som önskar har också rätt att få en kopia hemsänd via post. Liksom tidigare gäller att kallelsen inför stämman ska ange det huvudsakliga förslaget till stadgeändringen.

§16 Rösträtt

Vid föreningsstämma har varje medlem som innehar bostadsrätt upplåten för boende en röst och medlem som innehar bostadsrätt för garageplats ½ röst. Om flera medlemmar innehar bostadsrätt gemensamt har de dock tillsammans endast en röst respektive endast ½ röst avseende garageplats. Medlem eller medlemmar som innehar flera bostadsrätter, exempelvis en bostadslägenhet och en garageplats, har också endast en röst, eller om flera bostadsrätter för garageplatser innehas endast ½ röst. Rösträtt har endast den medlem som fullgjort sina ekonomiska förpliktelser mot föreningen enligt dessa stadgar eller enligt lag.

§17 Ombud och biträde

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Ombudet ska visa upp en skriftlig, underskriven och daterad fullmakt. Fullmakten ska uppvisas i original och gäller högst ett år från utfärdandet. Ombudet får utöver sig själv inte företräda fler än en (1) medlem. På föreningsstämma får medlem medföra högst ett biträde. Bitrådets uppgift är att vara medlemmen behjälplig. Biträde har yttranderätt. Ombud och biträde får endast vara: annan medlem, medlemmens make/maka, registrerad partner eller sambo, föräldrar, syskon, myndigt barn, annan närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen i föreningens hus, god man.

Om medlem har förvaltare företräds medlemmen av förvaltaren. Underårig medlem företräds av förmyndare.

Är medlem juridisk person får denne företrädas av legal ställföreträdare mot uppvisande av ett registreringsbevis som är högst tre månader gammalt.

En utomstående kan få rätt att närvara eller på annat sätt följa förhandlingarna vid föreningsstämman efter ett enhälligt beslut av samtliga röstberättigade på stämman.

§18 Röstning

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

Blankröst är inte en avgiven röst.

Vid val anses den vald som har fått flest röster. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottning om inte annat beslutas av stämman innan valet förrättas. 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 erfordras särskild majoritet enligt bestämmelser i bostadsrättslagen.

§19 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 avser 1 eller 2 beträffande annan, om medlemmen i fråga har ett väsentligt intresse som kan strida mot föreningens.

§20 Över- och underskott resultatdisposition

Det över- eller underskott som kan uppstå i föreningens verksamhet ska balanseras i ny räkning. Om föreningsstämman beslutar att uppkommen vinst skall delas ut skall vinsten fördelas mellan medlemmarna i förhållande till lägenheternas årsavgifter för det senaste räkenskapsåret.

§21 Valberedning

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

§ 22 Stämmans protokoll

Vid föreningsstämma ska protokoll föras av protokollföraren. I fråga om protokollets innehåll gäller:

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

Protokoll från föreningsstämma skall hållas tillgängligt för medlemmarna senast inom tre veckor efter stämman. Protokollet ska förvaras på betryggande sätt och finnas tillgängligt på hemsidan efter inloggning.

STYRELSE OCH REVISION

§23 Styrelsens sammansättning

Styrelsen består förutom ordförande av minst två och högst sex ledamöter med högst tre suppleanter.

Till styrelseledamot och suppleant kan förutom medlem välja person som tillhör medlemmens familjehushåll, make/a, registrerad partner eller sambo till medlem samt närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen och är bosatt i föreningens hus. Stämman kan dock välja en (1) ledamot som inte uppfyller kraven i föregående mening.

Styrelsen väljs av föreningsstämma där tre ordinarie ledamöter väljs för två år, resterande ordinarie ledamöter väljs för ett år. Ordförande och suppleanter väljs för ett år.

§24 Konstituering

Ordförande väljs av stämman. Styrelsen utser inom sig andra funktioner om inte föreningsstämman beslutat annorlunda.

§25 Styrelsens protokoll

Vid styrelsens sammanträden ska protokoll föras 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.

§26 Beslutsförhet och röstning

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

För giltigt beslut erfordras enhällighet när för beslutsförhet minsta antalet ledamöter är närvarande.

§27 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 bostadsrättsinnehavaren inte ger sitt samtycke till ändringen, blir beslutet ändå giltigt om minst två tredjedelar av de röstande på stämman har gått med på beslutet och det dessutom har godkänts av hyresnämnden.

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

§28 Firmateckning

Föreningens firma tecknas - förutom av styrelsen - av två styrelseledamöter i förening.

§29 Styrelsens åliggande

Det åligger styrelsen:

- att svara för föreningens organisation och förvaltning av dess angelägenheter

- 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 utgifter under året (resultaträkning) och för dess ställning vid räkenskapsårets utgång (balansräkning)
- att senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma till revisorerna avlämna årsredovisningen
- att senast två veckor före ordinarie föreningsstämma hålla årsredovisning och revisionsrapport tillgängliga
- att föra medlems- och lägenhetsförteckning; föreningen har rätt att behandla i förteckningarna ingående personuppgifter på sätt som avses i personuppgiftslagen.
- Om föreningsstämma ska ta ställning till ett förslag om ändring av stadgarna, måste det fullständiga förslaget hållas tillgängligt hos föreningen från tidpunkten för kalleisen fram till föreningsstämman. Om medlem uppgivit annan adress ska det fullständiga förslaget i stället skickas till medlemmen.

§30 Utdrag ur lägenhetsförteckningen

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

§31 Räkenskapsår

Föreningens räkenskapsår omfattar kalenderår.

§32 Revisorer

Föreningsstämma skall välja minst en och högst två revisorer med högst två suppleanter.

Revisorer och revisorssuppleanter väljs för tiden från ordinarie föreningsstämma fram till och med nästa ordinarie föreningsstämma.

Av revisorerna - vilka inte behöver vara medlemmar i föreningen - skall minst en vara auktoriserad eller godkänd.

§33 Revisionsberättelse

Revisorerna skall avge revisionsberättelse till styrelsen senast tre (3) veckor före föreningsstämma.

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

§34 Bostadsrättshavarens ansvar

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

Bostadsrättshavaren svarar sålunda för underhåll, reparationer och utbyte av bland annat:

- ledningar för avlopp, värme, och vatten till de delar dessa är åtkomliga i lägenheten och betjänar endast bostadsrättshavarens lägenhet
- undercentral (säkringskåp) och därifrån utgående el- samt informationsledningar (telefon, kabel-tv, data med mera) i lägenheten, kanalisationer, brytare, eluttag och fasta armaturer, ventiler och luftinsläpp
- ytterdörr, altandörr och balkongdörr, inklusive tillhörande beslag, gångjärn, glas, handtag, ringklocka, brevinkast och lås inklusive nycklar; bostadsrättshavaren svarar även för all

målning med undantag för målning av ytterdörrens utsida; motsvarande gäller för balkong- eller altandörr

- icke bärande innerväggar
- ytbeklädnad på rummens alla väggar, golv och tak jämte underliggande ytbehandling, som krävs för att anbringa ytbefäggningen på ett fackmannamässigt sätt
- lister, foder och stuckaturer
- innerdörrar, säkerhetsgrindar
- radiatorer; ifråga om vattenfyllda radiatorer svarar bostadsrättshavaren endast för målning
- elektrisk golvvärme
- eldstäder, med tillhörande rökgångar
- varmvattenberedare
- brandvarnare
- glas och bågar i lägenhetens ytter- och innerfönster med tillhörande beslag, gångjärn, handtag, låsanordning, vädringsfilter och tätningsslistor samt all målning förutom utvändigt målning och kittning

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

- till vägg eller golv hörande fuktisolerande skikt
- inredning och belysningsarmaturer
- vitvaror och sanitetsporlin
- golvbrunn inklusive klämring
- 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 och ventilationsdon (vid byte får endast fläkt som uppfyller ventilationsanläggningens krav användas)
- rensning av vattenlås
- disk- och tvättmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning

kranar och avstängningsventiler

§35 Ytterligare installationer

Bostadsrättsinnehavaren svarar även för alla installationer i lägenheten som installerats av bostadsrättsinnehavaren eller tidigare innehavare av bostadsrätten.

§36 Brand- och vattenledningsskador

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

§37 Komplement (balkong, altan, terrass/uteplats)

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

§38 Felanmälan

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

§39 Gemensam upprustning

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

§40 Vanvård

Om bostadsrättsinnehavaren 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 skriftlig rättelseanmaning, rätt att avhjälpa bristen på bostadsrättsinnehavarens bekostnad.

§41 Tillbyggnad övriga anordningar

Anordningar såsom luftvärmepumpar, markiser, balkonginglasning, belysningsarmaturer, solskydd, parabolantenner etc. får monteras på husets utsida endast efter styrelsens skriftliga godkännande. Bostadsrättsinnehavaren svarar för skötsel och underhåll av sådana anordningar. Om det behövs för husets underhåll eller för att fullgöra myndighetsbeslut är bostadsrättsinnehavaren skyldig att, efter uppmaning från styrelsen, demontera sina anordningar.

§42 Ombyggnad förändring i lägenhet

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

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

Styrelsen får endast vägra tillstånd om åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen eller annan medlem. Bostadsrättsinnehavaren svarar för att erforderliga myndighetstillstånd erhålls. Förändringar ska alltid utföras på ett fackmannamässigt sätt. Åtgärder som kräver bygglov eller bygganmälan utgör alltid en väsentlig förändring.

ANVÄNDNING AV BOSTADSRÄTTEN

§43 Användning av bostadsrätten

Bostadsrättsinnehavaren får inte använda lägenheten för något annat ändamål än det avsedda, d v s som bostad eller garageplats.

§44 Sundhet, ordning och gott skick

Bostadsrättsinnehavaren är skyldig iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utom huset samt rätta sig efter föreningens ordningsregler. Detta gäller även för den som hör till hushållet, gästar bostadsrättshavaren eller som utför arbete för bostadsrättsinnehavarens räkning. Hör till lägenheten mark, förråd, garage eller annat

lägenhetskomplement ska bostadsrättsinnehavaren iaktta sundhet, ordning och gott skick även i fråga om sådant utrymme. Ohyra får inte föras in i fastigheten.

§45 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 enligt § 40. Om bostadsrättsinnehavaren inte lämnar föreningen tillträde till lägenheten, när föreningen har rätt till det, kan styrelsen ansöka om handräckning.

§46 Andrahandsuthyrning

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

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

Tillstånd ska lämnas om bostadsrättsinnehavaren har skäl för upplåtelsen och föreningen inte har befogad anledning att vägra samtycke. Styrelsens beslut kan överprövas av hyresnämnden.

Avgift för andrahandsupplåtelse får uppgå till högst 10 procent av prisbasbeloppet per år och betalas av andrahandsupplåtaren. Se § 9

Andrahandsuthyrning av bostadsrättslägenheterna får inte ske tidigare än sex månader efter tillträdesdatum. Detta för att förhindra spekulationsköp.

§47 Inneboende

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

FÖRVERKANDE

§48 Förverkandegrunder

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt kan förverkas och föreningen således bli berättigad att säga upp bostadsrättsinnehavaren till avflyttning i bland annat följande fall:

- bostadsrättsinnehavaren dröjer med att betala insats, upplåtelseavgift, årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse
- lägenheten utan samtycke upplåts i andra hand
- bostadsrättsinnehavaren inrymmer utomstående personer till men för förening eller annan medlem
- lägenheten används för annat ändamål än vad den är avsedd för och avvikelsen är av väsentlig betydelse för föreningen eller någon medlem bostadsrättsinnehavaren
- den som lägenheten upplåtits till i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten eller om bostadsrättsinnehavaren, genom att inte utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten, bidrar till att ohyran sprids i huset
- bostadsrättsinnehavaren inte iakttar sundhet, ordning och gott skick eller rättar sig efter de särskilda ordningsregler som föreningen meddelar

- bostadsrättsinnehavaren inte lämnar tillträde till lägenheten och inte kan visa giltig ursäkt för detta
- bostadsrättsinnehavaren 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

§49 Hinder för förverkande

Nyttjanderätten är inte förverkad om det som ligger bostadsrättsinnehavaren till last är av ringa betydelse. Bostadsrättslagen innehåller bestämmelser om att föreningen i vissa fall skall uppmana bostadsrättshavaren att vidta rättelse innan föreningen har rätt att säga upp bostadsrätten. Sker rättelse kan bostadsrättsinnehavaren inte skiljas från lägenheten.

§50 Ersättning vid uppsägning

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

§51 Tvångsförsäljning

Har bostadsrättsinnehavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning kan bostadsrätten komma att tvångsförsäljas så snart som möjligt av kronofogden enligt reglerna i bostadsrättslagen, om inte föreningen, bostadsrättsinnehavaren och de kända borgenärer vars rätt berörs av försäljningen kommer överens om något annat. Försäljningen får dock anstå till dess att sådana brister som bostadsrättsinnehavaren svarar för blivit åtgärdade.

ÖVRIGT

§52 Meddelande

Meddelanden till medlemmar delges genom anslag i föreningens hus, på föreningens webbplats, genom e-post eller utdelning.

§53 Framtida underhåll och underhållsplan

Inom föreningen skall bildas fond för yttre underhåll.

Till fonden skall årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde eller i enlighet med underhållsplanen.

§54 Utdelning, Upplösning, likvidation m.m.

Om föreningsstämman beslutar att uppkommen vinst ska delas ut ska vinsten fördelas mellan medlemmarna i förhållande till lägenheternas årsavgifter för det senaste räkenskapsåret. Om föreningen upplöses skall behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas insatser.

§55 Tolkning

För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och annan lagstiftning. Styrelsen ska utfärda ordningsregler för förtydligande av dessa stadgar.

§56 Stadgeändring

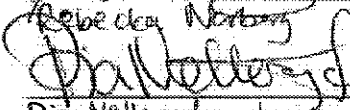
Föreningens stadgar kan ändras om samtliga röstberättigade är ense om det. Beslutet är även giltigt om det fattats av två på varandra följande föreningsstämmor och mer än hälften av de röstande på första stämman gått med på beslutet, vid lika röstetal, den mening som ordförande biträder. På den andra stämman krävs att minst två tredjedelar av de röstande har gått med på beslutet. Bostadsrättslagen kan i vissa situationer föreskriva högre majoritetskrav.

Stadgarna ska undertecknas av styrelsen

Ovanstående stadgar har antagits vid Postiljonen 4 föreningsstämma den 2018 05 16



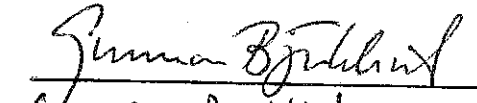
Rebecca Norberg



Pia Melkers



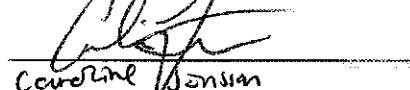
Lars Lundin



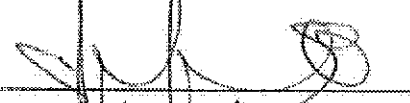
Gunnar Björklind



Malin Nyström



Ulf Wallin



Lars Jönnermark