

# STADGAR

## BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN TACKJÄRNET

### NAMN, SÄTE OCH ÄNDAMÅL

#### 1 §

Föreningens namn är Bostadsrättsföreningen Tackjärnet.

Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

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

### MEDLEMSKAP OCH ÖVERLÅTELSE AV BOSTADSRÄTT

#### 2 §

När en bostadsrätt överlåts till ny innehavare får denne utöva bostadsrätten och flytta in i lägenheten endast om han har antagits till medlem i föreningen. Förvärvaren ska ansöka om medlemskap i föreningen på sätt styrelsen bestämmer. Styrelsen är skyldig att snarast, normalt dock inom tre veckor från det att ansökan om medlemskap kom in till föreningen, pröva frågan om medlemskap. Som underlag för prövningen har föreningen rätt att ta en kreditupplysning avseende sökanden. Förvärvare av bostadsrätt blir medlem den dag styrelsen beviljar medlemskap. Säljarens medlemskap upphör samtidigt.

#### 3 §

Medlemskap i föreningen kan beviljas fysisk person som övertar bostadsrätt i föreningens hus. Den som en bostadsrätt har överlåts till får inte vägras medlemskap i föreningen om föreningen skäligen bör godta förvärvaren som bostadsrättshavare. Om det kan antas att förvärvaren för egen del inte permanent ska bosätta sig i bostadsrättslägenheten har föreningen rätt att vägra medlemskap. Medlemskap får inte vägras på grund av kön, nationalitet eller etniskt ursprung, religion, övertygelse eller sexuell läggning.

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

### AVGIFTER

#### 4 §

Årsavgift och övriga avgifter fastställs av styrelsen.

Föreningen finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal. Beslut om ändring av grund för andelstalsberäkning ska fattas av föreningsstämma.

Överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsuthyrning får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 3% och pantsättningsavgiften till högst 2% av det prisbasbelopp som gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap respektive tidpunkten för underrättelse om pantsättning. Avgiften för andrahandsuthyrning får uppgå till högst 10% av prisbasbeloppet under det år andrahandsuthyrningen sker. Avgiften proportioneras till det antal kalendermånader uthyrningen pågår.

Överlåtelseavgift betalas av säljaren och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

Styrelsen kan besluta att i årsavgiften ingående ersättning för taxebundna kostnader såsom värme och varmvatten ska erläggas efter förbrukning.

FD

Avgifterna ska betalas på det sätt styrelsen bestämmer. Om inte avgifterna betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker samt påminnelseavgift enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader m m.

## BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

### 5 §

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick. Detta gäller även mark, balkong, förråd eller annat lägenhetskomplement, som ingår i upplåtelsen.

Bostadsrättshavaren svarar sålunda för underhåll och reparationer av bland annat

- ledningar för avlopp, värme, el och vatten – till de delar dessa befinner sig inne i lägenheten och betjänar endast bostadsrättshavarens lägenhet
- till ytterdörr hörande invändigt foder, gångjärn, handtag, ringklocka, brevinkast och lås inklusive nycklar; bostadsrättshavare svarar även för all målning förutom målning av ytterdörrens utsida
- icke bärande innerväggar, innertakkonstruktion under betongbjälklag samt ytbeläggning på rummens alla väggar, golv och tak jämte underliggande ytbehandling, som krävs för att anbringa ytbeläggningen på ett fackmannamässigt sätt
- inredning som hatthylla, garderober, skåp, beslag mm
- lister och foder
- innerdörrar, socklar, foder och lister
- ifråga om vattenfyllda radiatorer svarar bostadsrättshavaren för målning och luftning
- elektrisk golvvärme
- ventiler till ventilationskanaler (till- och frånluftsdon)
- säkringsskåp och därifrån utgående elledningar/kanalisationer i lägenheten, jordfelsbrytare, eluttag, strömbrytare och fasta armaturer
- informationsledningar och kanalisationer och uttag för telefon, kabel-TV och data mm i lägenheten
- brandvarnare
- fönster- och dörrglas och bågar och till fönster och dörr hörande beslag och spanjoletter, tätninglister och handtag samt all målning förutom utvändigt målning; motsvarande gäller för balkong- eller altandörr

I badrum samt i WC svarar bostadsrättshavaren därutöver bland annat även för

- till vägg eller golv hörande fuktisolerande skikt
- ytskikt i golv, väggar och tak samt innertakkonstruktion under betongbjälklag
- frilagda ledningar
- inredning, skåp, beslag, belysningsarmaturer
- vitvaror, sanitetsporcelain som wc, tvättställ, dusch och badkar inklusive blandare
- vattenlås till tvättställ
- golvbrunn inklusive klämring
- rensning av golvbrunn och vattenlås
- tvättmaskin och torktumlare inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning och till avlopp
- kranar och avstängningsventiler
- handdukstork
- ventilationsdon

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

- ytskikt i golv, väggar och tak samt innertakkonstruktion under betongbjälklag
- vitvaror såsom spis, ugn, micro, kyl och frys
- spiskåpa och ventilationsdon
- diskmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning och till avlopp
- vattenlås och rensning av vattenlås
- kranar och avstängningsventiler

FD

På balkong svarar bostadsrättshavaren för

- ytbeläggning på golv jämte underliggande ytbehandling, som krävs för att anbringa ytbeläggningen på ett fackmannamässigt sätt
- ytbeläggning på stålstomme jämte underliggande ytbehandling, som krävs för att anbringa ytbeläggningen på ett fackmannamässigt sätt på de balkonger som är försedda med plasttak
- inglasning
- inredning och blomlådor
- el och belysning
- snöskottning
- bostadsrättshavaren ansvarar för att avrinning från balkongen inte hindras

I lägenhetsförråd svarar bostadsrättshavaren för

- ytbeläggning på golv, väggar och tak samt inredning och ytterdörr
- byte av ljuskällor i de förråd som är försedda med belysning

För bostadsrätter som omfattar uteplats och mark i anslutning till föreningens hus svarar bostadsrättshavaren för

- att uteplats, växtlighet och mark hålls i gott skick
- att väsentliga förändringar på uteplats och trädgårdsanläggningar företas endast efter samråd och tillstånd av styrelsen
- snöskottning av uteplats och mark

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

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

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

I förråd ska bostadsrättshavaren iakta ordning, sundhet och gott skick.

## **6 §**

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

## **7 §**

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

## **8 §**

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

## **9 §**

Bostadsrättshavaren får företa förändringar i lägenheten. Väsentlig förändring får dock företas endast efter tillstånd av styrelsen och under förutsättning att förändringen inte är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen eller annan medlem. Förändringar ska alltid utföras på ett fackmannamässigt sätt.

Åtgärd som kräver bygglov eller byggnämnan, t ex ändring i bärande konstruktion, ändring av befintliga ledningar för bland annat avlopp, värme eller vatten utgör alltid väsentlig förändring. Bostadsrättshavaren svarar för att erforderliga myndighetstillstånd erhålls.

### 10 §

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

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

### 11 §

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 6 §. När bostadsrätten ska tvångsförsäljas är bostadsrättshavaren skyldig att låta visa lägenheten på lämplig tid.

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

### 12 §

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande om styrelsen ger sitt samtycke. Korttidsuthyrning är inte tillåten.

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

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

### 13 §

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

### 14 §

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt kan i enlighet med bostadsrättslagens bestämmelser förverkas bland annat om

- bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift
- lägenheten utan samtycke upplåts i andra hand
- bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för förening eller annan medlem
- lägenheten används för annat ändamål än det avsedda
- 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 fastigheten
- bostadsrättshavaren inte iakttar sundhet, ordning och gott skick inom fastigheten eller rättar sig efter de särskilda ordningsregler som föreningen meddelar
- bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten och han 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 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.

## 15 §

Bostadsrättslagen innehåller bestämmelser om att föreningen i vissa fall ska anmoda bostadsrättshavaren att vidta rättelse innan föreningen har rätt att säga upp bostadsrätten. Sker rättelse kan bostadsrättshavaren inte skiljas från lägenheten.

## 16 §

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

## 17 §

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning ska bostadsrätten tvångsförsäljas. Försäljningen får dock anstå till dess att sådana brister som bostadsrättshavaren svarar för blivit åtgärdade.

## STYRELSEN

### 18 §

Styrelsen svarar för föreningens organisation och förvaltning av dess angelägenheter.

Styrelsen består av minst fem och högst nio ledamöter.

Styrelseordförande och övriga styrelseledamöter väljs av föreningsstämman för högst två år.

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

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

### 19 §

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

### 20 §

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

### 21 §

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

### 22 §

Styrelsen ska i enlighet med bostadsrättslagens bestämmelser föra medlems- och lägenhetsförteckning. Styrelsen har rätt att behandla i förteckningarna ingående personuppgifter på sätt som avses i personuppgiftslagen.

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

## RÄKENSKAPER OCH REVISION

### 23 §

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

### 24 §

Föreningsstämma ska välja minst en och högst två revisorer med högst två suppleanter. Revisorer och revisorssuppleanter väljs för tiden från ordinarie föreningsstämma fram till nästa ordinarie föreningsstämma. Av revisorerna - vilka inte behöver vara medlemmar i föreningen - ska minst en vara auktoriserad eller godkänd.

### 25 §

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

### 26 §

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

## FÖRENINGSSTÄMMA

### 27 §

Ordinarie föreningsstämma ska hållas årligen tidigast den 1 mars och senast före juni månads utgång.

### 28 §

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

### 29 §

Extra föreningsstämma ska 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.

### 30 §

På ordinarie föreningsstämma ska förekomma:

1. Öppnande
2. Godkännande av dagordningen
3. Val av stämмоordförande
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
5. Val av två justerare att jämte stämmans ordförande justera protokollet
6. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig 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. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Beslut om arvoden åt styrelseordförande, övriga styrelseledamöter, revisorer och valberedning för nästkommande verksamhetsår
14. Val av styrelseordförande och övriga styrelseledamöter
15. Val av revisorer och revisorssuppleanter
16. Val av valberedning
17. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
18. Avslutande

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

### **31 §**

Kallelse till föreningsstämma ska innehålla uppgift om vilka ärenden som ska behandlas på stämman. Om föreningsstämman ska ta ställning till ett förslag om ändring av stadgarna, ska det fullständiga förslaget hållas tillgängligt hos föreningen från tidpunkten för kallelsen till föreningsstämman. Kallelse ska utfärdas personligt till samtliga medlemmar genom utdelning i varje bostadsrätt eller genom e-post till de medlemmar som uppgivit en e-postadress tidigast sex veckor och senast två veckor före föreningsstämman. Om medlem uppgivit annan adress ska kallelsen istället skickas till medlemmen. Kallelse ska dessutom anslås på lämplig plats inom föreningens hus eller publiceras på hemsida. Beslut får inte fattas i andra ärenden än de som angivits i kallelsen.

### **32 §**

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

### **33 §**

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Endast annan medlem eller person som tillhör medlemmens familjehushåll som varaktigt sammanbor med medlemmen får vara ombud. Ombudet får inte företräda mer än en medlem.

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

Medlem får på föreningsstämma medföra högst ett biträde. Endast person som tillhör medlemmens familjehushåll som varaktigt sammanbor med medlemmen, annan närstående eller annan medlem eller god man/förvaltare får vara biträde. Underårig medlem företräds av sin förmyndare. Biträde har yttranderätt.

Föreningsstämman får besluta att den som inte är medlem ska ha rätt att närvara eller på annat sätt följa förhandlingarna vid föreningsstämman. Ett sådant beslut är giltigt endast om det beslutas av samtliga röstberättigade som är närvarande vid föreningsstämman.

### **34 §**

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

För vissa beslut erfordras särskild majoritet enligt bestämmelser i bostadsrättslagen.

### **35 §**

Vid ordinarie föreningsstämma utses valberedning för tiden intill dess nästa ordinarie föreningsstämma hållits.

Valberedningens förslag till styrelseordförande, övriga styrelseledamöter, revisorer och revisorssuppleanter samt arvoden ska lämnas till styrelsen senast 1 februari eller inom den senare tidpunkt styrelsen bestämmer.

### **36 §**

Protokoll från föreningsstämman ska hållas tillgängligt för medlemmarna senast tre veckor efter stämman. Stämmans beslut ska framgå av protokollet. Röstlängden ska bifogas protokollet.

## MEDDELANDEN TILL MEDLEMMARNA

### 37 §

Meddelanden delges genom anslag i föreningens hus, genom utdelning, på hemsida eller genom e-post.

## FONDER

### 38 §

Inom föreningen ska bildas fond för yttre underhåll.

Till underhållsfonden ska årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0,3% av fastighetens taxeringsvärde på byggnader.

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

## VINST

### 39 §

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

## UPPLÖSNING, LIKVIDATION M M

### 40 §

Om föreningen upplöses ska behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till bostadsrätternas årsavgifter för senaste räkenskapsåret.

## ÖVRIGT

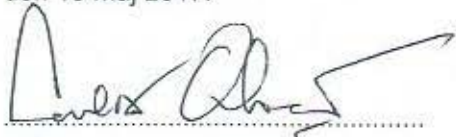
### 41 §

För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar samt övrig lagstiftning. Föreningens styrelse ska utöver dessa stadgar utfärda ordningsregler.


### 42 §

Föreningens stadgar kan ändras om samtliga röstberättigade är ense om det. Beslutet är även giltigt om det fattas av två 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 går med på beslutet. Bostadsrättslagen kan för vissa beslut föreskriva högre majoritetskrav.

Ovanstående stadgar har antagits vid ordinarie föreningsstämma den 4 april 2017 och extra stämma den 16 maj 2017.





CARLOS OLSEN



KARIN BRINKFELDT

Samtliga egenhändiga namnteckningar bevittnas:

  
Lilla Björnehammarna

  
Kiki Fredman