622496/17

Stadgar
för
Bostadsrättsföreningen Tingdammen

Registrerad av Bolagsverket 2017-10-30

§1 Föreningens namn ... 3
§2 Föreningens ändamål ... 3
§3 Styrelsens säte ... 3
§4 Inträde i föreningen ... 3
§5 Antagande av medlem ... 3
§6 Ytterligare om medlemskap ... 3
§7 Insats och årsavgift ... 4
§8 Övriga avgifter ... 4
§9 Räkenskapsår ... 5
§10 Årsredovisning ... 5
§11 Revisorernas berättelse ... 5
§12 Underhållsplan ... 5
§13 Fond ... 5
§14 Föreningens upplösning ... 6
§15 Styrelsen ... 6
§16 Konstituering och firmateckning ... 6
§17 Styrelsens sammanträden ... 7
§18 Protokoll ... 7
§19 Beslutsförhet ... 7
§20 Revisor ... 8
§21 Valberedning ... 8
§22 Ordinarie föreningsstämma ... 8
§23 Extra föreningsstämma ... 8
§24 Kallelse till föreningsstämma ... 8
§25 Dagordning vid ordinarie föreningsstämma ... 8
§26 Dagordning vid extra föreningsstämma ... 9
§27 Medlems röst ... 9
§28 Beslut vid stämma ... 10
§29 Motioner till föreningsstämma ... 10
§30 Stämmoprotokoll ... 10
§31 Uppsägning ... 10
§32 Nyttjanderättens förverkande ... 10
§33 Bostadsrättshavarens och bostadsrättsföreningens rättigheter och skyldigheter ... 11
§34 Ändring av lägenhet ... 14
§35 Andrahandsuthyrning ... 14
§36 Meddelanden till medlemmarna ... 15
§37 Ändring och giltighet av dessa stadgar ... 15

Föreningens namn, ändamål, och styrelsens säte

§1 Föreningens namn
Föreningens namn är Bostadsrättsföreningen Tingdammen.

§2 Föreningens ändamål
Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta lägenheter med bostadsrätt för permanent boende samt i förekommande fall garage och lokaler till nyttjande, om inte annat särskilt avtalats, utan begränsning i tiden.

§3 Styrelsens säte
Föreningens styrelse ska ha sitt säte i Malmö kommun.

Allmänna bestämmelser om medlemskap i föreningen

§4 Inträde i föreningen
Inträde i föreningen kan beviljas den fysiska person som avser att permanent bosätta sig i föreningens hus genom att

1. erhålla bostadsrätt genom upplåtelse i föreningens hus, eller
2. överta bostadsrätt i föreningens hus

Annan juridisk person än kommun eller landsting som förvärvat bostadsrätt till bostadslägenhet får ej medges medlemskap.

Upplåtelse av en lägenhet med bostadsrätt skall ske skriftligen och innehålla parternas namn, den lägenhet upplåtelsen avser samt de belopp som ska betalas i insats, årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift.

§5 Antagande av medlem
Frågan om att anta en medlem avgörs av styrelsen om inget annat följer av 2 kap 10 § Bostadsrättslagen (1991:614).

Styrelsen ska snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap inkom till föreningen, avgöra frågan om medlemskap. Som underlag för medlemskapsprövningen kan föreningen komma att begära kreditupplysning eller annan relevant information gällande den sökandes ekonomiska situation.

§6 Ytterligare om medlemskap
Den som en bostadsrätt övergått till får inte vägras inträde i föreningen om de villkor som föreskrivs i §4 är uppfyllda och föreningen skäligen bör godta denne som

bostadsrättshavare. Om det kan antas att förvärvaren inte avser att bosätta sig permanent i bostadslägenheten har föreningen i enlighet med §2 i dessa stadgar rätt att vägra medlemskap.

Medlemskap får inte vägras på diskriminerande grund såsom exempelvis ras, hudfärg, nationalitet, etniskt ursprung, religion, övertygelse eller sexuell läggning.

En överlåtelse är ogiltig om den som bostadsrätten övergått till vägras inträde i föreningen. Detta gäller inte vid exekutiv försäljning eller vid tvångsförsäljning enligt bostadsrättslagen.

Om insatser och avgifter

§7 Insats och årsavgift

Styrelsen fastställer insats och årsavgift för varje lägenhet. Om en insats ska ändras måste beslut alltid fattas av föreningsstämma.

Årsavgiften för en lägenhet beräknas så att den, i förhållande till lägenhetens andelstal, kommer att bära sin del av föreningens kostnader samt amorteringar och avsättning till fonder.

Årsavgiften ska betalas månadsvis i förskott och vara föreningen tillhanda senast den sista vardagen före varje kalendermånads början, om inte styrelsen beslutar annat. Om inte årsavgiften eller övriga förpliktelser betalas i rätt tid får föreningen ta ut dröjsmålsränta enligt räntelagen (1975:635) på det obetalda beloppet från förfallodagen till dess full betalning sker samt påminnelseavgift och inkassoavgift enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader m.m.

Styrelsen kan besluta att den del av årsavgiften som avser ersättning för varje lägenhets värme, varmvatten, elektrisk ström, renhållning eller konsumtionsvatten kan beräknas efter förbrukning eller yta.

Avgifter ska betalas på det sätt som styrelsen bestämmer (bankgiro, postgiro eller annat). Styrelsen får i varje enskilt ärende besluta om av- eller delbetalning av förfallna avgifter eller övriga förpliktelser.

§8 Övriga avgifter

Utöver insats och avgift som anges i §7 kan föreningen ta ut upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse efter beslut av styrelsen.

Upplåtelseavgift är en särskild avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när bostadsrätten överlåts första gången.

För arbete vid övergång av en bostadsrätt får föreningen av förvärvaren ta ut en överlåtelseavgift med ett belopp motsvarande högst 2,5 % av prisbasbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring.

För arbete vid pantsättning av bostadsrätt får föreningen av pantsättaren ta ut en pantsättningsavgift med högst 1 % av prisbasbeloppet. Pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

Avgift för andrahandsupplåtelse får tas ut. 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.

För tillkommande nyttigheter som endast berör en eller vissa medlemmar, exempelvis hyra av extra parkeringsplats eller förråd, får föreningen ta ut avgift som beslutas av styrelsen.

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

Räkenskaper och revision

§9 Räkenskapsår
Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1/1 – 31/12.

§10 Årsredovisning
Senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma ska styrelsen lämna årsredovisning till revisorerna. Denna ska bestå av resultaträkning, balansräkning och förvaltningsberättelse. Den färdiga årsredovisningen ska vara tillgänglig för medlemmarna senast två veckor före ordinarie föreningsstämma.

§11 Revisorernas berättelse
Revisorerna ska avge revisionsberättelse till styrelsen senast tre veckor före ordinarie föreningsstämma.

§12 Underhållsplan
Styrelsen ska upprätta och vid behov revidera underhållsplan för genomförandet av underhåll av föreningens hus och fastigheter och årligen budgetera samt genom beslut om årsavgiftens storlek säkerställa tillräckliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus. Styrelsen ska varje år tillse att föreningens egendom besiktigas i lämplig omfattning och i enlighet med föreningens underhållsplan.

§13 Fond
Inom föreningen ska bildas fond för yttre underhåll. Reservering av medel för yttre underhåll ska ske i enlighet med antagen underhållsplan enligt §12. Det över- eller underskott som kan

uppstå genom föreningens verksamhet ska, efter erforderlig underhållsfondering, balanseras i ny räkning.

§14 Föreningens upplösning

Upplöses föreningen ska, sedan verksamheten lagligen avvecklats, uppkommet överskott tillfalla bostadsrättshavarna och fördelas i förhållande till insatserna.

Allmänt om styrelsen och dess arbetsuppgifter samt föreningens förvaltning

§15 Styrelsen

Föreningens angelägenheter ska handhas av en styrelse vars uppgift är att företräda föreningen och ansvara för att föreningens organisation, ekonomi och andra ärenden sköts på ett tillfredsställande sätt.

Styrelsen ska bestå av minst tre och högst fem ledamöter samt minst en och högst tre suppleanter, som väljs vid ordinarie föreningsstämma.

Valbar till styrelsen är medlem som fullgjort sina förpliktelser till föreningen. Endast en person per hushåll kan väljas till att ingå i styrelsen.

Ledamot och suppleant kan väljas om. Ledamot väljs på två år och suppleanter väljs på ett år. I det fall samtliga styrelseledamöter ska väljas, antingen till omval eller som fyllnadsval efter avgång, ska valtiden dock fördelas enligt följande:

Vid val av tre ledamöter ska en väljas på ett år och två på två år.
Vid val av fyra ledamöter ska två väljas på ett år och två på två år.
Vid val av fem ledamöter ska två väljas på ett år och tre på två år.

Vilken ledamot som väljs på ett respektive två år avgörs av stämman i samband med val av ledamöter.

I det fall vakanser uppstår efter ordinarie ledamöter under mandatperioden träder suppleanterna vid styrelsens sammanträden in i den ordning de valdes vid stämman.

§16 Konstituering och firmateckning

Styrelsen utser inom sig ordförande och andra funktionärer om inte föreningsstämman beslutat annat.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen i sin helhet, av två styrelseledamöter i förening.

Avtal ska så långt möjligt tecknas skriftligen och vara i enlighet med beslut fattade vid styrelsemöte.

§17 Styrelsens sammanträden

Styrelsens ordförande ansvarar för att styrelsen sammanträder så ofta som det krävs. Kallelse till styrelsemöte ska ske skriftligen via brev eller e-post. Styrelseordförande får delegera ansvar för att kalla till möte till annan styrelsemedlem.

Styrelseledamot har rätt att begära att styrelsen ska sammankallas. En sådan begäran ska framställas skriftligen via brev eller e-post och ange vilket eller vilka ärende/n som ledamoten vill att styrelsen ska behandla. Ordförande är, om sådan framställan görs, skyldig att sammankalla styrelsen så snart som möjligt.

Såväl ledamot som suppleant äger rätt att närvara vid styrelsemöte. Dock har enbart ordinarie ledamot rösträtt. I det fall ordinarie ledamot är förhindrad att närvara eller måste lämna sammanträde i förtid träder suppleanterna vid styrelsens sammanträden in i den ordning de valdes vid stämman.

Varje styrelsemedlem, såväl ordinarie ledamot som suppleant, äger rätt att inför och vid styrelsemöte föreslå punkter till dagordningen. Styrelsemedlem som avser närvara vid styrelsemöte bör så långt möjligt komma förberedd inför de frågor som ska avhandlas och säkerställa sig om att vid beslut vara tillräckligt införstådd med beslutets innebörd för att göra ett välinformerat val.

§18 Protokoll

Vid styrelsens sammanträden ska protokoll föras. Protokollet ska justeras och undertecknas av ordförande samt ytterligare minst en styrelsemedlem som utses vid respektive möte. Styrelsemedlemmarna har rätt att få avvikande mening antecknad till protokollet.

Protokoll ska normalt vara antecknat och justerat inom två (2) veckor.

Protokoll ska föras i nummerföljd och förvaras på betryggande sätt.

Endast styrelsemedlem och revisor har rätt att ta del av styrelseprotokoll i sin helhet. Om en medlem önskar ta del av protokoll eller begär utdrag ur protokoll får detta ske endast om styrelsen ger sin tillåtelse. Del av protokoll som avser enskild medlem, som inte är samma som den som önskar ta del av protokollet, ska normalt inte lämnas ut.

§19 Beslutsförhet

Styrelsen är beslutsför när minst hälften, dock minst tre, av hela antalet styrelseledamöter är närvarande. Som styrelsens beslut gäller den mening de flesta förenar sig om och vid lika röstetal den mening som ordförande biträder. När minsta antal ledamöter är närvarande krävs enhällighet för giltigt beslut. Beslut av enklare beskaffenhet eller brådskande karaktör kan även fattas utanför styrelsens sammanträden, exempelvis via e-post, och ska då protokollföras vid nästkommande ordinarie styrelsemöte.

Om styrelsen på grund av vakanser som uppstått under verksamhetsåret uppgår till minst tre personer, såväl ordinarie ledamöter som suppleanter, ska styrelsen anses vara beslutsför. Dock måste vid en sådan situation samtliga beslut vara enhälliga. Om styrelsen består av färre än tre personer måste så snart som möjligt och senast inom två veckor från att

situationen uppstått kallas till en extra stämma av kvarvarande styrelsemedlemmar alternativt föreningens internrevisorer.

§20 Revisor
Minst en och högst två internrevisorer samt en internrevisorssuppleant väljs av föreningsstämman för tiden till nästa stämma. Styrelsemedlem och revisor får ej ingå i samma hushåll. Avgående styrelseledamot får ej väljas som revisor vid samma föreningsstämma.

§21 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.

Om föreningsstämma

§22 Ordinarie föreningsstämma
Ordinarie föreningsstämma ska hållas årligen senast före juni månads utgång.

Rätt till tillträde till föreningsstämma äger medlem i föreningen och dennes ombud eller biträde enligt §27 samt personer som föreningsstämman beslutar. Stämman får besluta att den som inte är medlem ska ha rätt att närvara eller på annat sätt följa förhandlingarna vid föreningsstämman.

§23 Extra föreningsstämma
Extra stämma ska hållas då styrelsen finner skäl till det. Extra stämma ska även utlysas då detta, till styrelsen, skriftligen begärts av revisor eller minst en tiondel av samtliga röstberättigade medlemmar. Kallelse ska utfärdas inom två veckor från den dag då en sådan begäran kom in till föreningen.

§24 Kallelse till föreningsstämma
Styrelsen kallar till föreningsstämma. Kallelse till föreningsstämma ska innehålla uppgifter om tid och plats för stämma samt tydliga uppgifter om de ärenden som ska avhandlas. Beslut får inte fattas i andra ärenden än de som tagits upp i kallelsen. Kallelsen ska utfärdas tidigast sex veckor före och senast två veckor före såväl ordinarie föreningsstämma samt extra föreningsstämma.

Kallelsen ska delas ut till samtliga medlemmar i deras brevlåda samt kan även anslås på lämplig plats inom föreningens fastighet eller publiceras på föreningens hemsida.

§25 Dagordning vid ordinarie föreningsstämma
Vid ordinarie föreningsstämma ska följande ärenden behandlas

§1 Stämmans öppnande
§2 Val av stämmoordförande

§3 Anmälan av stämmoordförandens val av protokollförare
§4 Fastställande av röstlängd
§5 Val av två personer att jämte ordförande justera protokollet
§6 Val av två rösträknare
§7 Godkännande av dagordningen
§8 Frågan om föreningsstämman blivit utlyst i behörig ordning
§9 Föredragning av styrelsens årsredovisning och förvaltningsberättelse
§10 Föredragning av revisorernas berättelse
§11 Beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen samt om hur vinsten eller förlusten enligt den fastställda balansräkningen ska disponeras
§12 Fråga om ansvarsfrihet åt styrelseledamöterna
§13 Frågan om arvoden till styrelseledamöterna, revisorerna och valberedningen för nästkommande verksamhetår.
§14 Beslut om antal styrelseledamöter och styrelsesuppleanter som ska väljas
§15 Val av styrelseledamöter
§16 Val av styrelsesuppleanter
§17 Val av revisor, internrevisor och internrevisorssuppleant
§18 Val av valberedning
§19 Till stämman inkomna motioner samt av styrelsen inlämnade förslag
§20 Stämmans avslutande

§26 Dagordning vid extra föreningsstämma

Vid extra föreningsstämma ska följande ärenden behandlas

§1 Stämmans öppnande
§2 Val av stämmoordförande
§3 Anmälan av stämmoordförandens val av protokollförare
§4 Fastställande av röstlängd
§5 Val av två personer att jämte ordförande justera protokollet
§6 Val av två rösträknare
§7 Godkännande av dagordningen
§8 Frågan om föreningsstämman blivit utlyst i behörig ordning
§9 Det/de ärende/n som föranlett den extra föreningsstämman
§10 Stämmans avslutande

§27 Medlems röst

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar en bostadsrätt tillsammans innehar de dock tillsammans endast en röst. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen. Medlem som inte betalat förfallen insats eller årsavgift har således inte rösträtt.

En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller av den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud. Ett ombud ska visa upp en skriftlig, underskriven och daterad fullmakt. Fullmakten gäller endast för den tid som fullmakten anger, dock högst ett år. Ombud får endast företräda en medlem. Medlem får på föreningsstämma medföra högst ett biträde. För fysisk person gäller att endast annan

medlem eller medlemmens make/maka, registrerad partner, sambo, förälder, syskon eller barn får vara biträde eller ombud.

§28 Beslut vid stämma

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som har fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller vid lika röstetal den mening som stämmoordförande biträder. Vid val anses den vald som har fått de flesta rösterna. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottning om inte annat beslutas av stämman innan valet förrättas. Stämmoordförande eller föreningsstämma kan besluta att sluten omröstning ska genomföras.

För vissa beslut krävs särskild majoritet enligt bestämmelserna i bostadsrättslagen.

§29 Motioner till föreningsstämma

Medlem i föreningen äger rätt att till föreningsstämman lägga fram motioner. En sådan motion ska vara skriftlig och innehålla förslag till beslut. Motioner ska vara styrelsen tillhanda senast före utgången av februari månad, och ska tas med i kallelsen till stämman.

§30 Stämmoprotokoll

Ordförande ska se till att protokoll förs vid föreningsstämman.

I protokollet ska det antecknas vilka beslut som föreningsstämman har fattat. Om ett beslut har fattats genom omröstning ska det i protokollet antecknas hur omröstningen har fallit. Har en röstlängd upprättats ska denna tas in i eller läggas som en bilaga till protokollet.

Protokollet ska undertecknas av ordföranden och två justeringsmän som utses av föreningsstämman. Senast tre veckor efter stämman ska protokollet hållas tillgängligt hos föreningen för medlemmarna. Protokollet ska förvaras på ett betryggande sätt.

Kring uppsägning och förverkande

§31 Uppsägning

Uppsägning ska ske skriftligen.

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

§32 Nyttjanderättens förverkande

Bostadsrättshavaren får inte använda lägenheten för något annat ändamål än det avsedda, det vill säga permanent boende.

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 föreningen 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 inte kan visa giltig anledning till 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, vilket utgör eller till en inte oväsentlig del ingår i brottsligt förfarande eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

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

Ansvarsfördelning, rättigheter och skyldigheter

§33 Bostadsrättshavarens och bostadsrättsföreningens rättigheter och skyldigheter

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla lägenheten med tillhörande utrymmen i gott skick. Detta gäller även mark, eller annat lägenhetskomplement, om sådan ingår i upplåtelsen.

Med ansvaret följer såväl underhålls- som reparationsskyldighet. Bostadsrättshavaren är skyldig att följa de anvisningar som föreningen lämnar beträffande installationer avseende avlopp, värme, gas, elektricitet, vatten, ventilation samt anordningar för informationsöverföring i lägenheten samt tillse att dessa installationer utförs fackmannamässigt. Bostadsrättshavarens ansvar avser även mark som tillhör lägenheten, om sådan ingår i upplåtelsen. Denne är också skyldig att följa de anvisningar som meddelats rörande skötseln av marken. Föreningen svarar i övrigt för att fastigheten är väl underhållen och hålls i gott skick.

Anordningar såsom markiser, inglasningspartier, belysningsarmaturer, solskydd, parabolantenner etc. får sättas upp endast efter styrelsens skriftliga godkännande. Bostadsrättshavaren svarar för samtlig 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.

Bostadsrättsföreningen äger rätt att lämna anvisningar beträffande material- och färgval samt utformning gällande bland annat ytterdörr, förrådsdörr, staket, uterum, altan eller annan liknande tillhörande yta.

Bostadsrättshavaren är skyldig att till föreningen, utan dröjsmål, anmäla fel och brister i sådan lägenhetsutrustning som föreningen ansvarar för.

Bostadsrättshavarens ansvar för följande utrustning/funktioner i lägenheten omfattar bland annat följande:

- Inredning och utrustning i kök, badrum och övriga utrymmen tillhörande lägenheten,
- ytskikten samt underliggande skikt som krävs för att anbringa ytbeläggningen rätt på rummens väggar, golv och tak samt undertak,
- ledningar för avlopp, gas, vatten, elektricitet och ventilation samt anordningar för informationsöverföring som föreningen försett lägenheten med och som endast tjänar bostadsrättshavarens lägenhet, avseende de delar som befinner sig i lägenheten,
- för ytterdörren står den boende för underhåll och reparationer samt ansvarar i övrigt för beslag, handtag, gångjärn, tätningslister, lås och nycklar,
- lister, foder, socklar och stuckaturer,
- lägenhetens innerdörrar med tillhörande karm,
- radiatorer (beträffande vattenfyllda radiatorer svarar bostadsrättshavaren endast för målning),
- varmvattenberedare,
- vattenutkastare,
- elcentral (eller ”proppskåp”) och därifrån utgående elledningar inne i lägenheten samt i lägenhetens innerväggar, strömbrytare, eluttag och armatur,
- gällande glas i fönster och dörrar svarar den boende för dessa om skada eller reparationsbehov uppkommit till följd av inbrott alternativt vårdslöshet eller försummelse från bostadsrättshavarens sida. Därtill svarar bostadsrättshavaren för tillhörande beslag och handtag, vädringsfilter och tätningslister.

Bostadsrättshavaren svarar för målning av fönstrens bågar och karmar på insidan. Detsamma gäller för altandörrar samt inglasningspartier.

Altan/uteplats/staket

Om lägenheten är utrustad med altan eller uteplats svarar bostadsrättshavaren för renhållning och snöskottning. Bostadsrättshavaren ansvarar också för eventuell stenläggning eller växtlighet samt staket. I det fall ett staket ligger mellan två lägenheter svarar respektive innehavare för den del av staketet som vetter in mot den egna lägenheten. För delar av staket som inte kan sägas tillhöra en enskild bostadsrättshavare anses de inblandade bostadsrättshavarna vara solidariskt ansvariga och ska uppmuntras att lösa kostnadsansvaret mellan sig.

Våtutrymmen och kök

Beträffande våtutrymmen och kök gäller utöver vad som ovan sagts att bostadsrättshavaren svarar för all inredning och utrustning såsom bland annat:

- ytskikt samt underliggande tätskikt (fuktisolerande skikt) på golv och väggar samt golvbrunn och klämring runt golvbrunn,
- inredning och belysningsarmaturer,
- vitvaror och sanitetsporslin,
- rensning av golvbrunn, sil och vattenlås,
- tvätt- och diskmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledningen,
- kranar inklusive kranbröst, blandare och avstängningsventiler,
- vitvaror,
- köksfläkt och ventilationsdon (om fläkten ingår i husets ventilationssystem svarar bostadsrättshavaren för armaturer och strömbrytare samt rengöring och byte av filter). Gällande ventilationen är bostadsrättshavaren skyldig att följa föreningens anvisningar avseende bland annat underhåll, renovering och utbyte.

För reparation på grund av vattenskada eller vattenledningsskada (skada på grund av utströmmande tappvatten) svarar bostadsrättshavaren endast i begränsad omfattning i enlighet med bostadsrättslagen. Detta gäller även i tillämpliga delar om det finns ohyra i lägenheten. Föreningen äger dock rätt att avkräva åtgärder av bostadsrättshavaren för att säkerställa att exempelvis vattenskada inte sprids eller skadar föreningens byggnader.

Bostadsrättsföreningens rätt att åtgärda brister

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens, markens, förrådets eller garagets skick i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller det finns risk för omfattande skador på annans egendom och inte efter uppmaning avhjälper brister i lägenhetens skick så snart som möjligt, får föreningen åtgärda bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

I det fall bostadsrättshavaren försummar sin underhållsskyldighet avseende staket/plank, trädgård, altan, uteplats eller liknande tillhörande yta äger föreningen även i dessa fall rätt att på bostadsrättshavarens bekostnad åtgärda bristerna. Uppmaning att åtgärda bristerna skall lämnas skriftligen och skälig tidsrymd för rättelse skall lämnas, normalt minst en månad.

Bostadsrättshavaren svarar för sådana åtgärder i lägenheten som vidtagits av tidigare innehavare av bostadsrätten, däribland reparationer, underhåll samt installationer.

Särskilt kring bostadsrättsföreningens ansvar

Föreningen svarar för att hålla föreningens byggnader, såsom bostadshus, tvättstugor, förråd och garage samt garageportar (förutom låscylinder till garageporten) i gott skick. I detta ansvar ingår bland annat såväl material som målning. Bostadsrättsföreningen svarar även för de ytterdörrar, förrådsdörrar och altandörrar som föreningen försett lägenheten med. Styrelsen äger rätt att avgöra när renovering eller reparationer ska ske. Om skada eller brist uppstår på grund av att bostadsrättshavaren agerat uppsåtligen eller av oaktsamhet kan styrelsen besluta att kostnaden för avhjälpandet ska ligga på bostadsrättshavaren. Denne ska dock alltid ges möjlighet att först avhjälpa felet på egen hand. Åtgärdas inte felet inom, för arbetets omfattning, en rimlig tid som styrelsen i varje fall avgör äger föreningen därefter rätt att agera på bostadsrättshavarens bekostnad.

Bostadsrättsföreningen har underhållsansvar och svarar för reparationer av de ledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet, vatten och ventilationskanaler och anordningar för informationsöverföring om föreningen försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänar mer än en lägenhet. Därutöver har föreningen underhållsansvaret för vattenfyllda radiatorer och värmeledningar som föreningen försett lägenheten med, bostadsrättshavaren svarar dock för målning.

Bostadsrättsföreningen har även möjlighet att ta över bostadsrättsinnehavarens ansvar enligt ovan förtydligande. Ett sådant beslut ska normalt avse större ingrepp eller underhåll i föreningens byggnader och ska tas på en föreningsstämma.

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.

§34 Ändring av lägenhet

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd utföra åtgärd som innefattar

- Ingrepp i en bärande konstruktion
- Ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme, gas, vatten, ventilation eller anordning för informationsöverföring
- Ändring av de delar av lägenheten som faller under bostadsrättsföreningens ansvar, eller
- Annan väsentlig förändring av lägenheten.

Bostadsrättshavaren ansvarar för att erforderliga myndighetstillstånd erhålls. Förändringar ska alltid utföras på ett fackmannamässigt sätt.

Styrelsen får inte vägra att medge tillstånd till en åtgärd som avses i första stycken om inte åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen.

§35 Andrahandsuthyrning

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt samtycke. Ansökan om andrahandsupplåtelse skall inkomma till styrelsen skriftligen och innehålla skälet till upplåtelsen, vilken tid den ska pågå

samt till vem lägenheten ska upplåtas. Tillstånd ska lämnas om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Styrelsens beslut kan överprövas av hyresnämnden.

Styrelsen ska hantera ansökan så skyndsamt som möjligt, dock senast inom en månad. Ett tillstånd till andrahandsupplåtelse kan förenas med de villkor som styrelsen i varje enskilt fall finner lämpliga.

Övriga bestämmelser

§36 Meddelanden till medlemmarna

Om inget annat anges i dessa stadgar eller lag ska meddelanden till medlemmarna ske genom anslag på väl synlig plats i föreningens hus eller genom utdelning i medlemmarnas brevinkast eller brevlådor.

§37 Ändring och giltighet av dessa stadgar

Ett beslut om ändring av bostadsrättsföreningens stadgar är giltigt om samtliga röstberättigade är överens. Beslutet är även giltigt om det fattas på två på varandra följande föreningsstämmor, varav den ena ska vara en ordinarie stämma, och minst 2/3 av de röstande, så kallad kvalificerad majoritet, på den senare stämman gått med på beslutet. Ett beslut om ändring av stadgarna ska genast anmälas för registrering hos Bolagsverket.

Om del av dessa stadgar strider mot nuvarande eller framtida lag, har lagen företräde. För ärenden och frågor som inte behandlas i dessa stadgar hänvisas till gällande lagar, såsom exempelvis Bostadsrättslagen (1991:614), Lag (1987:667) om ekonomiska föreningar, eller Årsredovisningslag (1995:1554). Föreningen kan även ha utfärdat ordningsregler för förtydligande av innehållet i dessa stadgar.

Dessa stadgar antogs av bostadsrättsföreningen Tingdammens ordinarie föreningsstämma 2017-04-25 samt vid en extra föreningsstämma 2017-08-21.