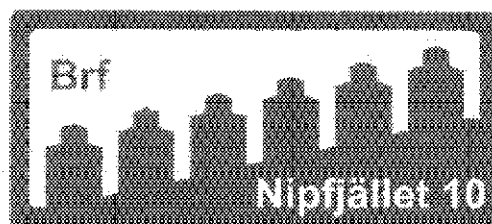


Registrerades av Bolagsverket 2018-09-18



**STADGAR FÖR  
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN  
NIPFJÄLLET 10**

## Innehåll

FIRMA, ÄNDAMÅL OCH SÄTE.....	3
MEDLEMSKAP OCH ÖVERLÅTELSE AV BOSTADSRÄTT.....	3
INSATS OCH AVGIFTER M.M. ....	4
BOSTADSRÄTTSSINNEHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER.....	4
STYRELSEN .....	8
RÄKENSKAPER OCH REVISION .....	9
FÖRENINGSTÄMMA.....	10
MEDDELANDEN TILL MEDLEMMARNA.....	12
FONDER.....	12
VINST.....	12
UPPLÖSNING, LIKVIDATION M.M. ....	12
ÖVRIGT.....	12

## **FIRMA, ÄNDAMÅL OCH SÄTE**

### **1§**

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Nipfjället 10.

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

Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

## **MEDLEMSKAP OCH ÖVERLÅTELSE AV BOSTADSRÄTT**

### **2§**

När en bostadsrätt överlåtits eller övergått till ny innehavare får denne utöva bostadsrätten och flytta in i lägenheten endast om bostadsrättsinnehavaren har antagits till medlem i föreningen.

Förvärvaren ska ansöka om medlemskap i föreningen på sätt som 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 kreditupplysning avseende sökanden.

### **3§**

Medlemskap i föreningen kan beviljas fysisk person som övertar bostadsrätt i föreningens hus. Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras medlemskap i föreningen om föreningen skäligen bör godta förvärvaren som bostadsrättsinnehavare. Om det kan antas att förvärvaren för egen del inte permanent ska bosätta sig i bostadsrättslägenheten har föreningen rätt att vägra medlemskap. Den som har förvärvat en andel i bostadsrätt får vägras medlemskap i föreningen om inte bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar, registrerade partner eller sådana sambor på vilka sambolagen ska tillämpas. Medlemskap får inte vägras på grund av ras, hudfärg, nationalitet eller 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.

## **INSATS OCH AVGIFTER M.M.**

### **4§**

Insats, årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift, fastställs av styrelsen.

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

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5% och pantsättningsavgiften till högst 1 % av det prisbasbelopp enligt socialförsäkringsbalken (2010:110) som gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap respektive tidpunkten för underrättelse om pantsättning.

Överlåtelseavgiften betalas av förvärvaren och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

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.

## **BOSTADSRÄTTSSINNEHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER**

### **5§**

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

Bostadsrättsinnehavaren svarar sålunda för underhåll och reparationer av bland annat:

- Ledningar för avlopp, värme, gas, el och vatten – till de delar dessa befinner sig inne i lägenheten och inte tjänar fler än en lägenhet
- Till ytterdörr hörande handtag, ringklocka, brevinkast och lås inklusive nycklar; bostadsrättsinnehavare svarar även för all målning förutom målning av ytterdörrens yttersida.
- Icke bärande innerväggar samt ytbeläggning på rummets alla väggar, golv och tak jämte underliggande ytbehandling, som krävs för att anbringa ytbeläggningen på ett fackmannamässigt sätt.
- Lister, foder och stuckaturer
- Innerdörrar och säkerhetsgrindar
- Elradiatorer; ifråga om vattenfyllda radiatorer svarar bostadsrättsinnehavaren endast för målning.
- Elektrisk golvvärme som bostadsrättsinnehavaren försett lägenheten med
- Eldstäder, dock ej tillhörande rökgångar
- Varmvattenberedare
- Ventiler till ventilationskanaler
- Säkringsskåp och därifrån utgående elledningar i lägenheten, brytare, eluttag och fasta armaturer
- Brandvarnare

- Fönster- och dörrglas och till fönster och dörr hörande beslag och handtag samt all målning förutom utvändig målning; motsvarande gäller för balkong- eller altandörr

I badrum, duschrum eller annat våtutrymme samt i WC svarar bostadsrättsinnehavaren därutöver bland annat även för:

- Till vägg och golv tillhörande fuktisolerande skikt
- Inredning och belysningsarmaturer
- Vitvaror och sanitetsporslin
- Golvbrunn inklusive klämring
- Rensning av golvbrunn
- Tvättmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- Kranar och avstängningsventiler
- Ventilationsfläkt
- Elektrisk handdukstork

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

- Vitvaror
- Köksfläkt och ventilationsdön
- Disk- och tvättmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- Kranar och avstängningsventiler

Bostadsrättsinnehavaren svarar inte för reparationer av ledningar för avlopp, värme, gas, 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 bostadsrättsinnehavaren endast i begränsad omfattning i enlighet med bestämmelserna i bostadsrättslagen.

Bostadsrättsinnehavaren är skyldig att till föreningen anmäla fel och brister i sådan lägenhetsutrustning som föreningen svarar för enligt denna paragraf.

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

Hör till lägenheten förråd, garage eller annat lägenhetskomplement ska bostadsrättsinnehavaren iakta ordning, sundhet och gott skick i fråga om sådant utrymme.

**6§**

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 rättelseanmaning, rätt att avhjälpa bristen på bostadsrättsinnehavarens bekostnad.

**7§**

Bostadsrättsinnehavaren svarar för sådana åtgärder i lägenheten som har vidtagits av tidigare innehavare av bostadsrätten, såsom reparationer, underhåll och installationer som denne utfört.

**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§**

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

Åtgärd som kräver bygglov eller bygganmälan, t ex ändring i bärande konstruktion, ändring av befintliga ledningar för bland annat avlopp, värme, gas eller vatten utgör alltid väsentlig förändring.

**10§**

Bostadsrättsinnehavaren är skyldig att när bostadsrättsinnehavaren 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 ortens sed. Bostadsrättsinnehavaren ska hålla noggrann tillsyn över att detta också iakttas av den som hör till bostadsrättsinnehavarens hushåll eller gästar bostadsrättsinnehavaren eller av någon annan som bostadsrättsinnehavaren inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för bostadsrättsinnehavarens räkning.

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

**11§**

Företrädare för föreningen har rätt att 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 bostadsrättsinnehavaren skyldig att låta visa lägenheten på lämplig tid.

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

### 12§

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

Bostadsrättsinnehavare 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.

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

### 13§

Bostadsrättsinnehavaren 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 insats, upplåtelseavgift, årsavgift
- lägenheten utan samtycke upplåts i andra hand
- bostadsrättsinnehavare inrymmer utomstående personer till men för förening eller annan medlem
- lägenheten används för annat ändamål än det avsedda
- bostadsrättsinnehavare eller den, som lägenheten upplåtits till i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten eller om bostadsrättsinnehavare genom att inte utan oskäligt dröjsmål underrättar styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten, bidrar till att ohyran sprids i fastigheten
- bostadsrättsinnehavare inte iakttar sundhet, ordning och gott skick inom fastigheten eller rättar sig efter de särskilda ordningsregler som föreningen meddelar.
- bostadsrättsinnehavare inte lämnar tillträde till lägenheten och bostadsrättsinnehavaren inte kan visa giltig ursäkt för detta.
- bostadsrättsinnehavare 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 i brottsligt förfarande eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

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

**15§**

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

**16§**

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

**17§**

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

**STYRELSEN**

**18§**

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

Styrelseledamöter och suppleanter väljs av föreningsstämman för högst två år.

Till styrelseledamot och suppleant kan förutom medlem även väljas make, registrerad partner eller sambo till medlem samt närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen och är bosatt i föreningens hus.

Styrelsen utser inom sig ordförande och andra funktionärer. 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.

**20§**

Styrelsen är beslutsför när antalet 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§**

Styrelsen eller firmatecknaren 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.

#### **22§**

Styrelsen ska i enlighet med bostadsrättslagens bestämmelser föra medlem- och lägenhetsförteckning. Styrelsen har rätt att behandla i förteckningarna ingående personuppgifter i enlighet med dataskyddsförordningen och dataskyddslagen.

Bostadsrättsinnehavare 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§**

Föreningsstämman ska välja minst en och högst två revisorer med högst två suppleanter. Revisorer och revisorssuppleanter väljs för tiden från ordinarie föreningsstämma fram till nästa års 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.

## FÖRENINGSTÄMMA

### 27§

Ordinarie föreningsstämma ska hållas årligen tidigast 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 justeringsmän tillika rösträknare
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 styrelseledamöter, revisorer och valberedning för nästkommande verksamhetsår
14. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter för nästkommande verksamhetsår
15. Val av styrelseledamöter och suppleanter
16. Val av revisorer och revisorssuppleant
17. Val av valberedning
18. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
19. Avslutande

**31§**

Kallelse till föreningsstämma ska innehålla uppgift om vilka ärenden som ska behandlas på stämman. Kallelsen ska utfärdas personligt till samtliga medlemmar genom utdelning eller genom postbefordran. Kallelse till ordinarie och extra föreningsstämma ska utfärdas tidigast sex veckor och senast två veckor före föreningsstämman.

**32§**

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

**33§**

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Endast annan medlem, make, registrerad partner, sambo eller närstående 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 medlemmens make, registrerad partner, sambo, annan närstående eller annan medlem får vara biträde. 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 ordförande 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.

För vissa beslut erfordras särskild majoritet enligt bestämmelserna i bostadsrättslagen.

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

**35§**

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

**36§**

Protokoll från föreningsstämman ska hållas tillgängligt för medlemmarna senast tre veckor efter stämman.

## MEDELANDEN TILL MEDLEMMARNA

### 37§

Meddelanden delges genom anslag i föreningens fastighet eller genom utdelning.

## FONDER

### 38§

Inom föreningen ska bildas fond för yttre underhåll.

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

Om föreningen har upprättat 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 lägenheternas årsavgifter för det senaste räkenskapsåret.

## UPPLÖSNING, LIKVIDATION M.M.

### 40§

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

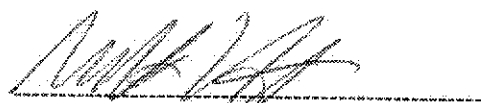
## ÖVRIGT

### 41§

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 22:a april 2018 och extra föreningsstämma den 3:e juni 2018.

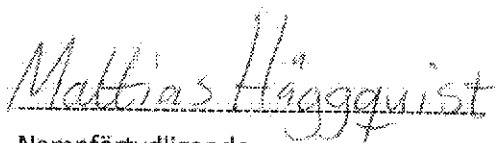
Bromma den 2018-06-17



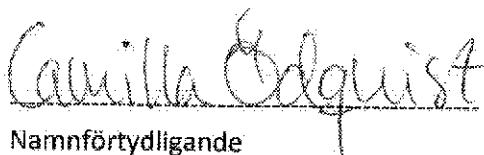
Underskrift ordförande



Underskrift styrelseledamot



Namnförtydligande



Namnförtydligande