

STADGAR

för Bostadsrättsföreningen Bryggan i Sundbyberg
organisationsnummer 769620-4556

OM FÖRENINGEN

- § 1 Namn, säte och ändamål
- § 2 Medlemskap och överlåtelse
- § 3 Medlemskapsprövning - juridisk person
- § 4 Medlemskapsprövning - fysisk person
- § 5 Bosättningskrav
- § 6 Andelsägande
- § 7 Insats, årsavgift och upplåtelseavgift
- § 8 Årsavgiftens beräkning
- § 9 Överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse
- § 10 Övriga avgifter
- § 11 Dröjsmål med betalning

FÖRENINGSSTÄMMA

- § 12 Föreningsstämma
- § 13 Motioner
- § 14 Extra föreningsstämma
- § 15 Dagordning
- § 16 Kallelse
- § 17 Rösträtt
- § 18 Ombud och biträde
- § 19 Röstning
- § 20 Jäv
- § 21 Resultatdisposition
- § 22 Valberedning
- § 23 Stämmans protokoll

STYRELSE OCH REVISION

- § 24 Styrelsens sammansättning
- § 25 Konstituering
- § 26 Styrelsens sammanträden och protokoll
- § 27 Beslutsförhet och röstning
- § 28 Beslut i vissa frågor
- § 29 Firmateckning
- § 30 Styrelsens åligganden
- § 31 Utdrag ur lägenhetsförteckning
- § 32 Räkenskapsår
- § 33 Revisor
- § 34 Revisionsberättelse

UNDERHÅLL AV LÄGENHETEN

- § 35 Bostadsrättshavarens ansvar
- § 36 Ytterligare installationer
- § 37 Brand- och vattenledningsskador
- § 38 Balkong, altan och takterrass
- § 39 Felanmälan
- § 40 Föreningens ansvar
- § 41 Gemensam upprustning
- § 42 Vanvård
- § 43 Övriga anordningar
- § 44 Förändring i lägenhet

ANVÄNDNING AV BOSTADSRÄTTEN

- § 45 Användning av bostadsrätten
- § 46 Sundhet, ordning och gott skick
- § 47 Tillträdesrätt
- § 48 Andrahandsupplåtelse
- § 49 Inneboende

FÖRVERKANDE

- § 50 Förverkandegrunder
- § 51 Hinder för förverkande, möjlighet att vidta rättelse och återvinning
- § 52 Ersättning vid uppsägning
- § 53 Tvångsförsäljning

ÖVRIGT

- § 54 Meddelanden
- § 55 Framtida underhåll
- § 56 Utdelning, upplösning och likvidation
- § 57 Tolkning
- § 58 Stadgeändring

OM FÖRENINGEN

§ 1 Namn, säte och ändamål

Föreningens namn är Bostadsrättsföreningen Bryggan i Sundbyberg. Styrelsen har sitt säte i Sundbybergs kommun.

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen ska skapa förutsättningar för ett aktivt liv långt upp i åldrarna genom att göra tillvaron för gemensamhetsskapande aktiviteter. Föreningens byggnad är anpassad för utökad tillgänglighet och innehåller gemensamhetslokal, övernattningslägenhet och garage.

§ 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 ska ansöka om medlemskap i föreningen på sätt styrelsen bestämmer. Till medlemsansökan ska fogas styrkt kopia på överlåtelsehandling som ska vara underskriven av köpare och säljare och innehålla uppgift om den lägenhet som överlåtelsen avser samt pris. Motsvarande gäller vid byte och gåva. Om överlåtelsehandlingen inte uppfyller formkraven är överlåtelsen ogiltig. Väcks inte talan om överlåtelsens Ogiltighet inom två (2) år från den dag då överlåtelsen skedde, är rätten till sådan talan förlorad.

En juridisk person får utöva bostadsrätten utan att vara medlem i föreningen om den juridiska personen förvärvat bostadsrätten vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning enligt 8 kap. bostadsrättslagen och då hade panträtt i bostadsrätten.

Ett dödsbo efter en avliden bostadsrättshavare får utöva bostadsrätten utan att vara medlem i föreningen. Tre (3) år efter dödsfallet får föreningen uppmana dödsboet att inom sex (6) månader från uppmaningen visa att bostadsrätten ingått i bodelning eller arvskifte med anledning av bostadsrättshavarens död eller att någon som inte får vägras inträde i föreningen har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap.

Om en bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv och förvärvaren inte antagits till medlem får föreningen uppmana förvärvaren att inom sex (6) månader från uppmaningen visa att någon som inte får vägras inträde i föreningen har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs får bostadsrätten tvångsförsälas för förvärvarens räkning.

Styrelsen ska så snart som möjligt, dock senast inom en (1) månad ifrån det att komplett skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen, avgöra frågan om medlemskap. En medlem som upphör att vara bostadsrättshavare ska anses ha utträtt ur föreningen, om inte styrelsen medger att han eller hon får stå kvar som medlem.

§ 3 Medlemskapsprövning - juridisk person

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

§ 4 Medlemskapsprövning - fysisk person

Medlemskap kan beviljas fysisk person som fyllt 55 år och övertar bostadsrätt i föreningens hus. Om äkta makar förvärvat bostadsrätt gemensamt är det tillräckligt att en av dem uppnått nämnda ålder. Med makar jämställs sambor enligt sambolagen och registrerade partners.

Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras medlemskap i föreningen om föreningen skäligen bör godta förvärvaren som bostadsrättshavare.

Medlemskap får inte vägras på grund av kön, könsöverskridande identitet eller uttryck, etnisk tillhörighet, religion eller annan trosuppfattning, funktionshinder eller sexuell läggning.

Överlåtelsen är ogiltig om medlemskap inte beviljas. Detta gäller dock inte vid exekutiv försäljning av bostadsrätten eller vid tvångsförsäljning enligt 8 kap. bostadsrättslagen.

Om en bostadsrätt övergått till bostadsrättshavarens make får maken inte vägras inträde i föreningen. Ej heller medlemskap till en bostadsrättslägenhet vägras när bostadsrätt övergått till annan närstående person som varaktigt sammanbodde med bostadsrättshavaren vid övergången.

§ 5 Bosättningskrav

Om det kan antas att förvärvaren för egen del inte ska bosätta sig i bostadsrättslägenheten har föreningen rätt att vägra medlemskap.

§ 6 Andelsägande

Den som har förvärvat en andel i bostadsrätt får vägras medlemskap i föreningen om inte bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar, registrerade partners eller sådana sambor på vilka sambolagen tillämpas.

§ 7 Insats, årsavgift och upplåtelseavgift

Insats, årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen. Ändring av insatsen ska alltid beslutas av föreningsstämma.

§ 8 Årsavgiftens beräkning

Årsavgifterna skall fastställas så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Årsavgifterna fördelas på lägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal. Beslut om ändring av andelstal ska fattas av föreningsstämma. Om beslutet medför rubbning av det inbördes förhållandet mellan andelstalen blir beslutet giltigt om minst tre fjärdedelar av de röstande på stämman gått med på beslutet.

För lägenheter som efter upplåtelsen utrustats med balkong får årsavgiften vara förhöjd med högst 2 % av vid varje tillfälle gällande prisbasbelopp, motsvarande gäller för lägenhet med fransk balkong, altan på mark eller uteplats dock med ett påslag på högst 1 %.

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.

Om inte styrelsen bestämt annat ska bostadsrättshavaren betala årsavgift i förskott fördelat på månad för bostad och garage. Betalningen ska erläggas senast sista vardagen före varje kalendermånads början.

§ 9 Överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse

Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift ska tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5 % och pantsättningsavgiften till högst 1 % av gällande prisbasbelopp.

Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

Avgift för andrahandsupplåtelse ska tas ut efter beslut av styrelsen. 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.

§ 10 Övriga avgifter

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

§ 11 Dröjsmål med betalning

Årsavgiften ska betalas på det sätt styrelsen beslutar. Betalning får dock alltid ske genom plusgiro eller bankgiro. Om inte årsavgiften eller övriga förpliktelser betalas i rätt tid får föreningen ta ut dröjsmålsränta enligt räntelagen på det obetalda beloppet från förfallodagen till full betalning sker samt påminnelseavgift och, i förekommande fall, inkassoavgift enligt gällande lagstiftning om ersättning för inkassokostnader mm.

FÖRENINGSSSTÄMMA

§ 12 Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma ska hållas inom sex (6) månader efter utgången av varje räkenskapsår, dock tidigast tre (3) veckor efter det att revisorerna överlämnat sin berättelse.

§ 13 Motioner

Medlem som önskar få ett ärende behandlat vid ordinarie föreningsstämma ska anmäla detta till styrelsen senast före utgången av september månad. Ärendet ska tas med i kallelsen till stämman.

§ 14 Extra föreningsstämma

Extra föreningsstämma ska hållas när styrelsen finner skäl till det. Sådan föreningsstämma ska även hållas när det för uppgivet ändamål skriftligen begärs av revisor eller minst 1/10 av samtliga röstberättigade. Kallelse skall utfärdas inom två (2) veckor från den dag då sådan begäran kom in till föreningen.

§ 15 Dagordning

På ordinarie föreningsstämma ska förekomma:

1. Öppnande
2. Val av stämmordförande
3. Anmälan av stämmordförandens val av protokollförare
4. Godkännande av dagordningen
5. Val av två justerare tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit stadseenligt utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisorernas berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen
13. Beslut om arvoden åt styrelsens ledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning för nästkommande verksamhetsår
14. Beslut om antal ledamöter och suppleanter
15. Beslut om stämman ska utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
16. Val av styrelseledamöter och suppleanter
17. Val av revisorer och revisorssuppleant
18. Val av valberedning

19. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av
föreningsmedlem anmält ärende (motion)

20. Avslutande

På extra föreningsstämma ska utöver punkt 1-7 och 20
förekomma de ärenden för vilken stämman blivit
utlyst.

§ 16 Kallelse

kallelse till föreningsstämma ska innehålla uppgift om
vilka ärenden som ska behandlas på stämman.
Kallelsen skall vidare innehålla uppgift om när och hur
årsredovisningen och revisionsberättelsen hålls
tillgänglig. Om ett ärende avser ändring av stadgarna,
skall det huvudsakliga innehållet av förslaget till
ändringar anges i kallelsen.

Beslut får inte fattas i andra ärenden än de som tagits
upp i kallelsen.

Kallelse till ordinarie och extra föreningsstämma ska
utfärdas tidigast sex veckor och senast två veckor före
föreningsstämman.

Kallelsen ska utfärdas genom utdelning eller genom e-
post till de medlemmar som uppgivit en e-postadress.
Om medlem uppgivit en annan postadress ska kallelsen
i stället skickas dit. Utöver vad som ovan angivits ska
kallelse dessutom anslås på lämplig plats inom
föreningens hus eller publiceras på föreningens
webbplats.

Om det krävs för att föreningstämmbeslut skall bli
giltigt att det fattas på två stämmor får kallelse till den
senare stämman inte utfärdas innan den första stämman
har hållits. I en sådan kallelse ska det anges vilket
beslut den första stämman har fattat.

§ 17 Rösträtt

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

§ 18 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. Ombud får företräda högst
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. Underårige medlem företräds av sin
förmyndare.

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

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.

§ 19 Röstning

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som
fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller vid lika
röstetal den mening som stämmans ordförande 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 krävs särskild majoritet enligt
bestämmelser i bostadsrättslagen.

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

§ 21 Resultatdisposition

Det över- eller underskott som kan uppstå i föreningens
verksamhet ska balanseras i ny räkning, om inte
föreningsstämman beslutar annat.

§ 22 Valberedning

Vid ordinarie föreningsstämma utses minst två (2)
ledamöter till valberedningen för tiden fram till och
med nästa ordinarie föreningsstämma. Valberedningens
uppgift är att lämna förslag till samtliga personval efter
personlig kontakt med styrelsens ledamöter och
föreningens revisorer jämte suppleanter.

§ 23 Stämmans protokoll

Vid föreningsstämma ska protokoll föras av den som stämmans ordförande utsett. I fråga om protokollets innehåll gäller:

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

Protokollet ska senast inom tre veckor hållas tillgängligt för medlemmarna. Protokollet ska förvaras på betryggande sätt.

STYRELSE OCH REVISION

§ 24 Styrelsens sammansättning

Styrelsen består av minst tre (3) och högst sju (7) ledamöter med högst tre (3) suppleanter.

Styrelsen väljs av föreningsstämman. Ledamot och suppleant kan utses för en tid av högst två år. Styrelseledamot och suppleant kan omväljas. Om en helt ny styrelse väljs på föreningsstämman skall mandattiden för hälften, eller vid udda tal närmast högre antal vara högst ett år. Även vid fyllnadssval skall mandattiden vara högst ett år.

Till ledamot eller suppleant kan förutom medlem även väljas person som tillhör medlemmens familjehushåll och som är bosatt i föreningens hus. Stämman kan dock välja en (1) ledamot som inte uppfyller kraven i föregående mening.

Den som är underårig eller i konkurs eller har förvaltare enligt kap. 7 § föräldrabalken kan inte vara styrelseledamot eller suppleant.

§ 25 Konstituering

Styrelsen utser inom sig ordförande och andra funktionärer om inte föreningsstämma beslutat annorlunda.

§ 26 Styrelsens sammanträden och protokoll
Ordföranden ska se till att sammanträden hålls när det behövs.

Styrelseledamot har rätt att begära att styrelsen ska sammankallas. Sådan begäran ska framställas skriftligen med angivande av vilket ärende ledamoten vill att styrelsen ska behandla. Ordföranden är, om sådan begäran görs, skyldig att sammankalla styrelsen.

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

Styrelseledamot har rätt att få avvikande mening antecknad i protokollet.

§ 27 Beslutsförhet och röstning

Styrelsen är beslutsför när antalet närvarande ledamöter 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 arbetsordning (beslutad av styrelsen).

§ 28 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 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 har godkänts av hyresnämnden.

§ 29 Firmateckning

Föreningens firma tecknas - förutom av styrelsen - av minst två ledamöter tillsammans.

§ 30 Styrelsens åligganden

Bland annat åligger det 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 kostnader under året (resultaträkning) och för dess ställning vid räkenskapsårets utgång (balansräkning)
- att senast sju veckor före ordinarie föreningsstämma till revisorerna avlämna årsredovisningen
- att senast två veckor före ordinarie föreningsstämma hålla årsredovisningen och revisionsberättelsen tillgänglig. När och hur handlingarna hålls tillgängliga skall anges i kallelsen till stämman.
- att föra medlems- och lägenhetsförteckning; föreningen har rätt att behandla i förteckningarna ingående personuppgifter på sätt som avses enligt gällande lagstiftning för personuppgifter.
- Att beakta att, om föreningsstämman ska ta ställning till ett förslag om ändring av stadgarna, det fullständiga förslaget måste hållas tillgängligt hos föreningen från tidpunkten för kallelsen fram till föreningsstämman. Om medlem uppgivit annan adress ska det fullständiga förslaget i stället skickas till medlemmen.

§ 31 Utdrag ur lägenhetsförteckning

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

§ 32 Räkenskapsår

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden från och med den 1 juli till och med 30 juni.

§ 33 Revisor

Föreningsstämman ska välja två revisorer och två suppleanter. Revisorer och revisorssuppleanter väljs för tiden från ordinarie föreningsstämman till och med nästa ordinarie föreningsstämman. Revisorer behöver inte vara medlemmar i föreningen. En revisor och en suppleant bör vara auktoriserad eller godkänd revisor. Om registrerat revisionsbolag utses till revisor skall ingen suppleant utses för den revisorn.

§ 34 Revisionsberättelse

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

UNDERHÅLL AV LÄGENHETEN

§ 35 Bostadsrättshavarens ansvar

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla det inre av lägenheten i gott skick. Detta gäller även mark, förråd, garage och andra lägenhetskomplement som ingår i upplåtelsen. Bostadsrättshavaren är skyldig att följa de anvisningar som föreningen lämnar beträffande installationer avseende avlopp, värme, elektricitet, vatten och ventilation i lägenheten tillse att dessa installationer utförs fackmannamässigt.

Bostadsrättshavaren svarar sålunda för underhåll och reparationer av bland annat:

- ytbeläggning på rummens alla väggar, golv och tak jämte underliggande ytbehandling, som krävs för att anbringa ytbeläggningen på ett fackmannamässigt sätt
- icke bärande innerväggar
- till fönster hörande beslag, gångjärn, handtag, låsanordningar, vädringsfilter och tätningslister samt all målning förutom utvändig målning och kittning av fönster. För skada på fönster, inklusive glas, svarar bostadsrättshavaren.
- till ytterdörr hörande beslag, gångjärn, glas, handtag, ringklocka, brevinkast och lås inklusive nycklar, all målning med undantag för målning av ytterdörrens utsida, motsvarande gäller för balkong- eller altandörr. För skada på ytterdörr svarar bostadsrättshavaren, motsvarande gäller för balkong- eller altandörr.
- till balkong hörande inglasning som installerats av bostadsrättsinnehavaren.
- innerdörrar och säkerhetsgrindar
- lister, foder och stuckaturer
- elradiatorer; i fråga om vattenfyllda radiatorer svarar bostadsrättshavaren endast för målning
- golvvärme som bostadsrättshavaren försett lägenheten med

- ledningar för vatten och avlopp till de delar dessa är åtkomliga inne i lägenheten och betjänar endast bostadsrättshavarens lägenhet
- undercentral (säkringsskåp) och därifrån utgående el-och informationsledningar (telefon, kabel-tv, data med mera) i lägenheten, kanalisationer, brytare, eluttag och fasta armaturer
- ventiler och luftinsläpp, dock endast målning
- brandvarnare

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

- fuktisolerande skikt
- inredning och belysningsarmaturer
- vitvaror och sanitetsporslin
- klämring till golvbrunn, 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 spiskåpa
- rensning av vattenlås
- diskmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- kranar och avstängningsventiler

§ 36 Ytterligare installationer

Bostadsrättshavaren svarar för alla installationer i lägenheten som installerats av bostadsrättshavaren eller tidigare innehavare av bostadsrätten.

§ 37 Brand- och vattenledningsskador

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

§ 38 Balkong, altan och takterrass

Om lägenheten är utrustad med balkong, altan eller takterrass svarar bostadsrättshavaren ansvar endast att renhållning och snöskottning sker och att avledning för dagvatten inte hindras.

§ 39 Felanmälan

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

§ 40 Föreningens ansvar

Bostadsrättsföreningen svarar för underhåll och reparationer av den inredning och de installationer som

nämns i det följande, förutsatt att föreningen försett lägenheten med dessa.

- ledningar för avlopp, elektricitet, vatten och informationsöverföring samt ventilationskanaler, som inte är synliga i lägenheten
- ledningar för avlopp, elektricitet, vatten och informationsöverföring samt ventilationskanaler, som inte är synliga i lägenheten
- vattenfyllda radiatorer och värmeledningar (bostadsrättshavaren svarar dock för målning)
- golvbrunn
- fönsterbågar och fönsterkarmar
- målning av utsidan av ytter-, balkong och altandörr, fönsterbågar, dörr- och fönsterkarmar och inglasningspartier
- rökkanaler
- fastighetsboxar, brevlådor och brevinkast.

§41 Gemensam upprustning

Föreningen får åta sig att utföra underhållsåtgärd som bostadsrättshavarens ansvarar för enligt ovan. Beslut härom ska fattas på föreningsstämma och bör endast avse åtgärder som företas i samband med omfattande underhåll eller ombyggnad av föreningens hus som berör bostadsrättshavarens lägenhet.

§ 42 Vanvård

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.

§ 43 Övriga anordningar

Anordningar såsom luftvärmepumpar, inglasning, markiser, belysningsarmaturer, solskydd, parabolantennor etc. får sättas upp endast efter föreningens godkännande. Bostadsrättshavaren svarar för 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.

§ 44 Förändring i lägenhet

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

1. ingrepp i en bärande konstruktion,
2. installation eller ändring av ledningar för avlopp, värme eller vatten,
3. installation eller ändring av anordning för ventilation,
4. installation eller ändring av eldstad, rökkanal eller annan påverkan på brandskyddet
5. någon annan väsentlig förändring av lägenheten.

Bostadsrättshavaren svarar för att förse styrelsen med erforderligt underlag för sitt beslut. Styrelsen får vägra att ge tillstånd till en åtgärd endast om den är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen. Ett

tillstånd får förenas med villkor. Om bostadsrättshavaren är missnöjd med styrelsens beslut får han eller hon begära att hyresnämnden prövar frågan.

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

ANVÄNDNING AV BOSTADSRÄTTEN

§ 45 Användning av bostadsrätten

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

§ 46 Sundhet, ordning och gott skick

Bostadsrättshavaren är skyldig iakttä allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utanför huset samt rätta sig efter föreningens ordningsregler. Detta gäller även för den som hör till hushållet, gästar bostadsrättshavaren eller som utför arbete för bostadsrättshavarens räkning.

Hör till lägenheten mark, garage eller annat lägenhetssupplement ska bostadsrättshavaren iakttä sundhet, ordning och gott skick även i fråga om sådant utrymme.

Om bostadsrättshavaren vet eller har anledning att misstänka att ett föremål är behäftat med ohyra får detta inte tas in i lägenheten. Det åligger bostadsrättshavaren att utan dröjsmål underlätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten. Styrelsen är skyldig att vidta tjänliga åtgärder för att utrota ohyra, även om bostadsrättshavaren eller någon som hen svarar för enligt 7 kap. 12 § 3st bostadsrättslagen är ansvarig på grund av vårdslöshet eller försummelse.

§ 47 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.

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

§ 48 Andrahandsupplåtelse

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt skriftliga samtycke. Bostadsrättshavare ska skriftligen hos styrelsen ansöka om samtycke till upplåtelsen. I ansökan ska skälet till upplåtelsen anges, vilken tid den ska pågå samt till vem lägenheten ska upplåtas.

En förutsättning för att styrelsen skall ge sitt tillstånd är att den eller de som bostadsrättshavaren ska upplåta sin lägenhet har fyllt 55 år. I övrigt gäller att tillstånd ska lämnas om bostadsrättshavaren för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Tillståndet kan begränsas till viss tid och förenas med villkor. Styrelsens beslut kan överprövas av hyresnämnden.

§ 49 Inneboende

Bostadsrättshavare får inte låta utomstående personer bo i lägenheten, om det kan medföra olägenhet för föreningen eller annan medlem.

FÖRVERKANDE

§ 50 Förverkandegrunder

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt kan förverkas och föreningen kan säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning i bland annat följande fall:

- bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats, upplåtelseavgift, årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse
 - lägenheten utan samtycke upplåts i andra hand
 - bostadsrättshavaren 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
 - 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 oskäligen dröjsmål underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten, bidrar till att ohyran sprids i huset
 - bostadsrättshavaren inte iakttar sundhet, ordning och gott skick eller rättar sig efter de särskilda ordningsregler som föreningen meddelar
 - bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten och 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 till en inte oväsentlig del ingår i brottsligt förfarande eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning

§ 51 Hinder för förverkande, möjlighet att vidta rättelse och återvinning

Nyttjanderätten är inte förverkad om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av liten betydelse. I enlighet med bostadsrättslagens regler ska föreningen normalt uppmana bostadsrättshavaren att vidta rättelse innan föreningen har rätt säga upp bostadsrätten. Sker rättelse kan bostadsrättshavaren inte skiljas från bostadsrätten.

I fråga om förverkande, rättelse och återvinning gäller i övrigt bestämmelserna i 7 kap. 20-24 §§ i bostadsrättslagen.

§ 52 Ersättning vid uppsägning

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

§ 53 Tvångsförsäljning

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning kan bostadsrätten komma att tvångsförsälas av kronofogden enligt reglerna i bostadsrättslagen.

ÖVRIGT

§ 54 Meddelanden

Meddelanden anslås i föreningens hus, på föreningens webbplats, genom e-post eller utdelning.

§ 54 Framtida underhåll

Styrelsen bör upprätta och årligen följa upp underhållsplan för genomförande av underhållet av föreningens fastighet.

Inom föreningen ska bildas fond för yttre underhåll.

Till fonden ska årligen avsättas ett belopp som anges i underhållsplanen, dock minst tolv (12) procent av inbetalda årsavgifter.

§ 56 Utdelning, upplösning och likvidation

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 eller likvideras ska behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas insatser.

§ 57 Tolkning

För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och övrig lagstiftning. Föreningen kan ha utfärdat ordningsregler av förtydligande av innehållet i ordningsregler för förtydligande av innehållet i dessa stadgar.

§ 58 Stadgeändring

Föreningens stadgar kan ändras

- a) om samtliga röstberättigade är ense om det eller
- b) om det fattas av två på varandra följande föreningsstämmor. Den första stämmans beslut utgörs av den mening som får 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.

Ett beslut om ändring av stadgarna skall genast anmälas för beslut hos Bolagsverket. Beslutet får inte verkställas förrän registreringen har skett.
