Registrerades av Bolagsverket
2026-09-18 08:16
R483623/26

[DATE]

STADGAR

För bostadsrättsföreningen Tetris

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN TETRIS
ORGANISATIONSNUMMER 769635-8915
Registrerades av Bolagsverket 2018-09-20

STADGAR

för

Bostadsrättsföreningen Tetris

Organisationsnummer 769635-8915

Registrerades av Bolagsverket 2018-09-20

Innehållsförteckning

OM FÖRENINGEN 4

1 § Namn, säte och ändamål 4

2 § Medlemskap och överlåtelse 4

3 § Medlemskapsprövning – juridisk person 4

4 § Medlemskapsprövning – fysisk person 4

5 § Bosättningskrav 5

6 § Andelsägande 5

7 § Insats, årsavgift och upplåtelseavgift 5

8 § Årsavgiftens beräkning 5

9 § Överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse 5

10 § Övriga avgifter 6

11 § Dröjsmål med betalning 6

FÖRENINGSSTÄMMA 6

12 § Föreningsstämma 6

13 § Motioner 6

14 § Extra föreningsstämma 6

15 § Dagordning 6

16 § Kallelse 7

17 § Rösträtt 8

18 § Ombud och biträde 8

19 § Röstning 9

20 § Jäv....9
21 § Resultatdisposition....10
22 § Valberedning....10
23 § Stämmans protokoll....10
STYRELSE OCH REVISION....10
24 § Styrelsens sammansättning....10
25 § Konstituering....11
26 § Styrelsens protokoll....11
27 § Beslutförhet och röstning....11
28 § Beslut i vissa frågor....11
29 § Firmateckning....12
30 § Styrelsens åligganden....12
31 § Utdrag ur lägenhetsförteckning....13
32 § Räkenskapsår....13
33 § Revisor....13
34 § Revisionsberättelse....13
BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER....14
35 § Bostadsrättshavarens ansvar....14
36 § Ytterligare installationer....16
37 § Brand- och vattenledningsskador....16
38 § Balkong, altan och takterrass....16
Om lägenheten är utrustad med balkong, altan eller takterrass svarar bostadsrättshavaren endast för renhållning och snöskottning samt ska se till att avledning för dagvatten inte hindras....16
39 § Felanmälan....17
40 § Gemensam upprustning....17
41 § Vanvård....17
42 § Övriga anordningar....17

43 § Förändring i lägenhet....18
ANVÄNDNING AV BOSTADSRÄTTEN....19
44 § Användning av bostadsrätten....19
45 § Sundhet, ordning och gott skick....19
46 § Tillträdesrätt....19
47 § Andrahandsupplåtelse....20
48 § Inneboende....21
FÖRVERKANDE....22
49 § Förverkandegrunder....22
50 § Hinder för förverkande....22
51 § Ersättning vid uppsägning....23
52 § Tvångsförsäljning....23
ÖVRIGT....23
53 § Meddelanden....24
54 § Framtida underhåll....25
55 § Utdelning, upplösning och likvidation....25
56 § Tolkning....26
57 § Stadgeändring....26

OM FÖRENINGEN

1 § Namn, säte och ändamål

Föreningens namn är Bostadsrättsföreningen Tetris. Styrelsen har sitt säte i Stockholms 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.

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. Vid upplåtelse erhålls medlemskap samtidigt med upplåtelsen.

Styrelsen ska så snart som möjligt från det att ansökan om medlemskap kom in till föreningen pröva 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 landsting får inte vägras medlemskap. Upplåtelse får dock ske till byggentreprenören vad avser de bostadsrätter som denna ska förvärva enligt entreprenadkontraktet.

4 § Medlemskapsprövning – fysisk person

Medlemskap 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 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.

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 partner eller sådana sambor på vilka sambolagen tillämpas.

7 § Insats, årsavgift och upplåtelseavgift

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

8 § Årsavgiftens beräkning

Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna 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.

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

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

9 § Överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse

Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får 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 får 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

Insats, upplåtelseavgift och årsavgift 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 enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader m.m.

FÖRENINGSSTÄMMA

12 § Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma ska hållas senast före juni månads utgång.

13 § Motioner

Medlem som önskar få ett ärende behandlat vid föreningsstämma ska anmäla detta senast den 1 mars eller inom den senare tidpunkt styrelsen kan komma att besluta.

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.

15 § Dagordning

På ordinarie föreningsstämma ska följande punkter förekomma:

1. **Öppnande**
2. **Val av stämmoordförande**
3. **Anmälan av stämmoordförandens val av protokollförare**
4. **Godkännande av dagordningen**
5. **Val av två justerare tillika rösträknare**
6. **Fråga om stämman blivit stadgeenligt utlyst**
7. **Fastställande av röstlängd**
8. **Föredragning av styrelsens årsredovisning**
9. **Föredragning av revisorns berättelse**

10. **Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning**
11. **Beslut om resultatdisposition**
12. **Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen**
13. **Beslut om arvoden åt styrelsen och revisorer för nästkommande verksamhetsår**
14. **Beslut av antal ledamöter och suppleanter**
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**

På extra föreningsstämma ska utöver punkt 1–7 och 19 förekomma de ärenden för vilken stämman blivit utlyst.

Styrelsearvoden ska fastställas årligen på föreningsstämman, och redovisas öppet i årsredovisningen. Arvoden får inte förändras av styrelsen utan stämmans godkännande.

16 § Kallelse

Kallelse till föreningsstämma ska innehålla uppgift om vilka ärenden som ska behandlas på stämman. 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.

Kallelse till föreningsstämma ska ske digitalt via föreningens boendeapp, e-post, samt genom anslag i föreningens hus.

Om en medlem inte har möjlighet att ta emot kallelse via föreningens primära kommunikationssätt, ska medlemmen meddela styrelsen detta i god tid. Kallelse ska i sådant fall lämnas per e-post eller genom utdelning i medlemmens brevlåda.

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.

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. Biträdets uppgift är att vara medlemmen behjälplig. Biträde har yttranderätt.

Ombud och biträde får endast vara:

- **annan medlem**
- **medlemmens make/maka, registrerad partner eller sambo**
- **föräldrar**
- **syskon**
- **myndigt barn**
- **annan närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen i föreningens hus**
- **god man**

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

Är medlem en juridisk person får denne företrädas 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. Stämmoordförande eller föreningsstämma kan besluta att sluten omröstning ska genomföras. Vid personval ska dock sluten 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.

22 § 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.

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 ska resultatet av denna 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 och högst fem ledamöter samt minst en och högst fyra suppleanter.

Styrelsen väljs av föreningsstämman. Ledamot och suppleant kan utses för en tid av ett eller två år.

Beslut inom styrelsen fattas normalt vid styrelsemöten, men beslut per capsulam kan användas för enklare och administrativa ärenden i enlighet med vad som anges under Beslut per capsulam.

Med undantag för första stycket gäller att under tiden intill den ordinarie föreningsstämma som infaller närmast efter det slutfinansieringen av föreningens hus genomförts, att om styrelsen består av tre ledamöter ska två ledamöter och en suppleant utses av garantigivare för återbetalning av förskott och insatser och om styrelsen består av fyra alternativt fem ledamöter, att tre ledamöter och en suppleant utses av garantigivare för återbetalning av förskott och insatser. Ledamot och suppleant behöver inte vara medlemmar i föreningen.

Slutfinansiering har skett när samtliga i den ekonomiska planen förutsedda fastighetslån utbetalats.

25 § Konstituering

Styrelsen utser inom sig ordförande och andra funktionärer.

26 § Styrelsens protokoll

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

Beslut per capsulam ska dokumenteras skriftligt och införas i styrelsens protokoll vid nästa ordinarie styrelsemöte.

27 § Beslutförhet och röstning

Styrelsen är beslutför 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.

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.

Beslut av väsentlig betydelse, såsom större ekonomiska åtaganden, investeringar eller förändringar av föreningens fastighet, får inte fattas per capsulam utan kräver ett ordinarie styrelsemöte eller föreningsstämma.

29 § Firmateckning

Föreningens firma tecknas – förutom av styrelsen – av minst två ledamöter tillsammans eller av en styrelseledamot i förening med annan person som styrelsen därtill utsett.

30 § Styrelsens åligganden

Bland annat åligger det styrelsen:

- **att svara för föreningens organisation och förvaltning av dess angelägenheter**
- **Styrelsen får fatta beslut per capsulam i enlighet med vad som anges under Beslut per capsulam. Styrelsen ansvarar för att dessa beslut endast används för enklare ärenden och att de dokumenteras på ett korrekt sätt.**
- **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 sex veckor före ordinarie föreningsstämma till revisorerna avlämna årsredovisningen**
- **att senast två veckor före ordinarie föreningsstämma hålla årsredovisningen och revisionsberättelsen tillgänglig**
- **att föra medlems- och lägenhetsförteckning; föreningen har rätt att behandla i förteckningarna ingående personuppgifter på sätt som avses i personuppgiftslagen**
- **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.

Styrelsen får inte bevilja sig själva ekonomiska förmåner, såsom avgiftsreduktion, reserverade parkeringsplatser eller annan särbehandling som inte är tillgänglig för övriga medlemmar. Samtliga ekonomiska beslut som direkt påverkar styrelsen ska beslutas av föreningsstämman.

31 § Utdrag ur lägenhetsförteckning

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

32 § Räkenskapsår

Föreningens räkenskapsår är kalenderår.

33 § Revisor

Föreningsstämman ska välja minst en och högst två revisorer med högst två suppleanter.

Minst en av revisorerna ska vara auktoriserad eller godkänd enligt Revisorsinspektionens krav. Revisorn ska granska föreningens räkenskaper och styrelsens förvaltning enligt god revisionssed och lämna en revisionsberättelse inför ordinarie föreningsstämma.

Revisorer och revisorssuppleanter väljs för tiden från ordinarie föreningsstämma fram till och med nästa ordinarie föreningsstämma. Revisorerna behöver inte vara medlemmar i föreningen.

Om föreningsstämman utser mer än en revisor, ska minst en vara auktoriserad eller godkänd.

34 § Revisionsberättelse

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

Revisorn har rätt att ta del av samtliga styrelseprotokoll, inklusive protokollförda Beslut per capsulam, för att säkerställa att beslutsfattandet följer föreningens stadgar och gällande regelverk. Styrelsen ska inte kunna begränsa revisorns insyn i föreningens ekonomi.

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

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 kan ingå i

upplåtelsen.

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, låsanordning, vädringsfilter och tätningslister samt all målning förutom utvändig målning och kittning av fönster. (För skada på fönsterglas, båge och karm genom inbrott eller annan åverkan på fönster svarar dock 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 genom inbrott eller annan åverkan på dörren svarar bostadsrättshavaren, motsvarande gäller för balkong- eller altandörr och karm.)

- innerdörrar och säkerhetsgrindar

- lister, foder och stuckaturer

- elradiatorer; i fråga om vattenfyllda radiatorer svarar bostadsrättshavaren endast för målning

- golvvärme, som bostadsrättshavaren försett lägenheten med

- eldstäder, dock inte tillhörande rökgångar

- varmvattenberedare och värmepump

- 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 m.m.) 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, inkl. läckageskydd

- köksfläkt, endast godkända fläkt enligt det system som huset har

- rensning av vattenlås

- diskmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning

- kranar och avstängningsventiler; i fråga om gasledningar svarar bostadsrättshavaren endast för målning.

36 § Ytterligare installationer

Bostadsrättshavaren svarar även 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 ansvarar bostadsrättshavaren för renhållning, snöskottning och att avrinning för dagvatten inte hindras.

Föreningen ansvarar för större underhåll, reparationer och byte av material på balkonger, altaner och takterrasser, inklusive balkonggolv, fronter, räcken, tak och sidopartier. Om skada eller onormalt slitage uppstår till följd av bostadsrättshavarens oaktsamhet, felaktig användning eller bristande underhåll, kan föreningen kräva att bostadsrättshavaren står för kostnaden för åtgärd.

Bostadsrättshavaren ansvarar själv för underhåll, reparation och eventuellt framtida borttagande av anordningar eller förändringar som denne själv har låtit installera, såsom exempelvis inglasningar, markiser, eller extra tak

Åtgärder som påverkar balkong, altan eller takterrass får inte utföras av bostadsrättshavaren utan styrelsens skriftliga godkännande.

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 § Gemensam upprustning

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

41 § 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.

Föreningen har rätt att meddela bostadsrättshavaren om brister genom de kommunikationskanaler som anges under Kommunikation. Medlemmen ansvarar för att ta del av dessa meddelanden.

42 § Övriga anordningar

Anordningar såsom luftvärmepumpar, markiser, balkonginglasning, belysningsarmaturer, solskydd, parabolantenner etc. får sättas upp endast efter styrelsens skriftliga godkännande. Vid bedömningen ska hänsyn tas till byggnadens utseende, fastighetens helhetsintryck samt grannars boendemiljö.

Bostadsrättshavaren ansvarar för skötsel och underhåll av sådana anordningar. Anordningar får inte placeras eller utformas på ett sätt som kan anses störande,

exempelvis genom att skymma grannars sikt, orsaka buller, påverka fasadens estetiska uttryck eller på annat sätt innebära olägenhet för föreningen eller dess medlemmar.

Om det behövs för husets underhåll, för att fullgöra myndighetsbeslut eller om styrelsen bedömer att anordningen orsakar olägenhet enligt ovan, har föreningen rätt att på bostadsrättshavarens bekostnad låta demontera anordningen efter skriftlig uppmaning och skälig tidsfrist för åtgärd.

43 § Förändring i lägenhet

Bostadsrättshavaren får företa förändringar i lägenheten. Följande åtgärder får dock inte företas utan styrelsens tillstånd vilket kan komma att kräva fackmans bedömning.:

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

Elinstallationer som berör föreningens elsystem (såsom elcentral, huvudledningar och fasta installationer som påverkar fler än en lägenhet) får endast utföras av behörig elektriker och kräver styrelsens godkännande.

Mindre eländringar såsom byte av eluttag, installation av dimmer eller annan förändring av el i den egna lägenheten som inte påverkar byggnadens elsystem får utföras av bostadsrättshavaren, men ska ske fackmannamässigt och i enlighet med gällande elinstallationsregler

Styrelsen får endast vägra tillstånd om åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen eller annan medlem. Bostadsrättshavaren svarar för att erforderliga myndighetstillstånd erhålls. Förändringar ska alltid utföras på ett fackmannamässigt sätt. Styrelsen kan kräva att detta arbetet utförs av fackman,

Styrelsen har rätt att begära besiktning av arbetet innan och efter genomförandet om det bedöms påverka byggnaden eller föreningens tekniska system.

ANVÄNDNING AV BOSTADSRÄTTEN

44 § 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.

45 § Sundhet, ordning och gott skick

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

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

Ohyra får inte föras in i lägenheten.

46 § 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.

47 § 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. 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.

48 § Hantering av digitala tjänster vid andrahandsuthyrning, delning eller utlåning av bostadsrätt

1. Allmänna bestämmelser

1.1. Föreningen tillhandahåller vissa digitala tjänster, såsom kommunikations- och administrationstjänster och andra smarta lösningar, för att förbättra boendemiljön och

informationsflödet.
1.2. Digitala tjänster är primärt kopplade till bostadsrättshavaren, som är ansvarig för all användning av dessa tjänster.
1.3. Vid andrahandsuthyrning, delning eller utlåning av lägenheten gäller särskilda regler för åtkomst och användning av dessa tjänster.

2. Andrahandsuthyrning

2.1. Vid godkänd andrahandsuthyrning har bostadsrättshavaren rätt att begära att andrahandshyresgästen får tillgång till digitala tjänster i enlighet med föreningens praxis och tekniska möjligheter.
2.2. Bostadsrättshavaren ansvarar för att informera föreningen om andrahandsuthyrningen och, om möjligt, begära tillfällig åtkomst till digitala tjänster för hyresgästen.
2.3. Föreningen avgör från fall till fall om och i vilken omfattning en andrahandshyresgäst kan få tillgång till föreningens digitala tjänster.
2.4. Föreningen har rätt att ta ut en administrativ avgift för uppläggning av en andrahandshyresgästs åtkomst till digitala system, om detta medför extra kostnader för föreningen.
2.5. Andrahandshyresgästen får inte göra förändringar i föreningens system eller skapa nya konton utan föreningens godkännande.

3. Delning eller utlåning av lägenhet till familjemedlemmar

3.1. Om en bostadsrättshavare låter en familjemedlem eller närstående bo i lägenheten utan att det räknas som formell andrahandsuthyrning, behåller bostadsrättshavaren ansvaret för alla digitala tjänster.
3.2. Bostadsrättshavaren kan begära att familjemedlemmen får åtkomst till föreningens digitala tjänster, men föreningen kan begränsa åtkomsten om det bedöms påverka säkerhet eller administration.
3.3. Inga extra avgifter tas ut för tillgång till digitala tjänster när en familjemedlem bor i lägenheten, förutsatt att detta inte medför ökade kostnader för föreningen.

4. Bostadsrättshavarens ansvar

4.1. Bostadsrättshavaren är alltid ytterst ansvarig för all användning av föreningens digitala tjänster, även vid andrahandsuthyrning eller utlåning av lägenheten.
4.2. Missbruk av föreningens digitala tjänster, såsom obehörig spridning av inloggningsuppgifter eller manipulation av system, kan leda till att tillgången till tjänsterna begränsas eller avstängs.
4.3. Bostadsrättshavaren är ansvarig för att informera andrahandshyresgäster eller familjemedlemmar om föreningens regler och digitala tjänster.

5. Föreningens ansvar

5.1. Föreningen tillhandahåller digitala tjänster i den mån det är tekniskt och administrativt möjligt, men garanterar inte tillgång för andrahandshyresgäster eller tillfälliga boende.
5.2. Föreningen har rätt att neka åtkomst till digitala tjänster för andrahandshyresgäster eller tillfälliga boende om det bedöms påverka säkerhet, ekonomi eller administration negativt.
5.3. Föreningen ansvarar för att informera bostadsrättshavare om hur digitala tjänster hanteras vid andrahandsuthyrning, delning eller utlåning av lägenheten.

6. Ändringar och uppdateringar

6.1. Dessa regler kan komma att uppdateras vid behov och beslut om ändringar fattas av föreningens styrelse eller på föreningsstämma.

48 § Inneboende

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

FÖRVERKANDE

49 § 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 oskäligt 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

50 § Hinder för förverkande

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.

51 § Ersättning vid uppsägning

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

52 § Tvångsförsäljning

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

53 § Fonder

Inom föreningen skall bildas följande fonder: ● Fond för yttre underhåll ● Dispositionsfond Till fond för yttre underhåll skall årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde.

54 § Beslut per capsulam

Styrelsen får fatta beslut utanför ordinarie styrelsemöten genom så kallade beslut per capsulam, under förutsättning att samtliga styrelseledamöter ges möjlighet att ta del av beslutsunderlaget och lämna sin röst.

Beslut per capsulam kan användas för ärenden av enkel och okomplicerad karaktär, där ett styrelsemöte inte anses nödvändigt. Exempel på sådana ärenden inkluderar, men är inte begränsade till:

- **Förlängning av godkänd andrahandsuthyrning.**

- **Godkännande av mindre underhållsåtgärder som inte påverkar byggnadens konstruktion.**
- **Administrativa beslut såsom uppdatering av kontaktuppgifter eller enklare avtal.**

För att beslutet ska vara giltigt krävs:

- **Att samtliga styrelseledamöter bereds möjlighet att rösta, antingen digitalt eller skriftligt.**
- **Att beslutet dokumenteras och protokollförs vid nästa ordinarie styrelsemöte.**

Beslut per capsulam får inte användas för:

- **Väsentliga ekonomiska beslut, såsom större investeringar eller lån.**
- **Ärenden som kräver föreningsstämmans godkännande.**
- **Ombyggnadsprojekt eller förändringar som påverkar föreningens fastighet eller medlemmars boendemiljö.**

ÖVRIGT

53 § Meddelanden

Meddelanden till medlemmarna sker via föreningens digitala informationskanaler, såsom e-post, föreningens webbplats eller annan av föreningen godkänd digital plattform (exempelvis Boappa). Informationen kan även anslås på lämplig plats inom föreningens hus.

Vid brådskande eller viktiga meddelanden är föreningen skyldig att använda minst två av dessa kanaler.

§ 58 Kommunikationskanal -förslag

Föreningen ska tillhandahålla medlemmarna relevant information genom de kommunikationskanaler som styrelsen beslutar. Sådana kanaler kan inkludera:

- **Föreningens webbplats.**
- **Digitala boendeappar såsom Boappa eller motsvarande.**
- **E-post till medlemmarna.**
- **Anslag i fastigheten.**

Medlemmar ansvarar för:

- **Att regelbundet ta del av föreningens information via de angivna kanalerna.**

- **Att hålla sina kontaktuppgifter uppdaterade hos styrelsen.**
- **Att självständigt söka information om de inte fått den genom av föreningen fastställda kanaler.**

Om en medlem inte kan använda föreningens primärt valda kommunikationssätt, är medlemmen skyldig att meddela detta till styrelsen och ange ett giltigt och rimligt skäl samt ett alternativt sätt att ta emot information. Styrelsen avgör om det alternativa sättet är skäligt och praktiskt genomförbart.

Styrelsen ska årligen besluta vilka digitala plattformar som ska användas för kommunikation. Vid val av kommunikationskanaler ska styrelsen säkerställa att dessa är tillförlitliga, allmänt tillgängliga och inte innebär en oskälig teknisk eller administrativ börda för medlemmarna. Plattformarna får inte vara av sådan karaktär att de i praktiken försvårar informationsspridning eller begränsar vissa medlemmars möjlighet att ta del av information.

Styrelsen ansvarar även för att information sprids på ett korrekt, tydligt och tillförlitligt sätt. Viktiga meddelanden ska kommuniceras på ett sätt som minimerar risken för missförstånd, och vid behov ska kompletterande information ges genom flera kanaler för att säkerställa att alla medlemmar kan ta del av den

54 § Framtida underhåll

Inom föreningen ska bildas fond för yttre underhåll.

Till fonden ska årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 30 kr per kvadratmeter BOA. Om föreningen har en underhållsplan kan istället avsättning till fonden göras enligt planen.

Styrelsen är skyldig att genomföra de åtgärder som anges i underhållsplan och får inte skjuta upp underhåll (utan rimliga skäl) som är nödvändigt för byggnadens funktion och värde.

55 § 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.

56 § Tolkning

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

57 § Stadgeändring

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 har gått med på beslutet. Bostadsrättslagen kan för vissa beslut föreskriva högre majoritetskrav.