

STADGAR

för Bostadsrättsföreningen Fyrtornet Dalénum

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 Betalning och 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 Avsättning och resultatdisposition
- § 22 Valberedning
- § 23 Stämmans protokoll

STYRELSE OCH REVISION

- § 24 Styrelsens sammansättning
- § 25 Konstituering
- § 26 Styrelsens 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

BOSTADSRÄTTSHAVARENS

RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

- § 35 Bostadsrättshavarens ansvar
- § 36 Ansvar för ändringar och installationer
- § 37 Brand- och vattenledningsskador
- § 37a Ersättning för inträffad skada
- § 38 Balkong, altan och takterrass
- § 39 Felanmälan
- § 40 Gemensam upprustning
- § 41 Vanvård
- § 42 Övriga anordningar
- § 43 Förändring i lägenhet m.m.

ANVÄNDNING AV BOSTADSRÄTTEN

- § 44 Användning av bostadsrätten
- § 45 Störningar m.m.
- § 46 Tillträdesrätt
- § 47 Andrahandsupplåtelse
- § 48 Inneboende

FÖRVERKANDE

- § 49 Förverkandegrunder
- § 50 Hinder för förverkande
- § 51 Uppsägning
- § 52 Tvångsförsäljning

ÖVRIGT

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

OM FÖRENINGEN

§ 1 Namn, säte och ändamål

Föreningens namn är Bostadsrättsföreningen Fyrortet Dalénum. Styrelsen har sitt säte i Lidingö 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. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelse. 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. Fråga att anta medlem avgörs av styrelsen, om inte annat följer av 2 kap. bostadsrättslagen (1991:614). Vid prövningen ska styrelsen följa bestämmelserna i stadgarna och i bostadsrättslagen.

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, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen, pröva frågan om medlemskap.

Har bostadsrätt övergått till ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten endast om denne är eller antas som medlem i föreningen.

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.

Dödsbo efter avliden bostadsrättshavare har rätt att utöva bostadsrätten trots att dödsboet inte är medlem i föreningen under vissa förutsättningar på sätt som följer av bostadsrättslagen.

Kommun och region får inte vägras medlemskap.

§ 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.

Om en bostadsrätt har övergått till bostadsrättshavarens make, registrerad partner eller annan närstående person som varaktigt sammanbott med bostadsrättshavaren, får denne endast vägras medlemskap om ett av föreningen uppställt särskilt stadgevillkor inte kan uppfyllas och det inte heller är skäligt att den övertagande parten uppfyller ett sådant villkor.

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 förvärvaren inte för egen del avser att bosätta sig, helt eller delvis, i bostadsrättslägenheten inom ett år från tillträdesdagen har föreningen rätt att vägra medlemskap.

§ 6 Andelsägande

Den som förvärvat en andel i bostadsrätt får vägras medlemskap i föreningen om inte bostadsrätten efter förvärvet kommer att innehas gemensamt av makar, registrerade partner, sambor för vilka Sambolagen (2003:376) är tillämplig samt förälder och barn.

§ 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 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.

Styrelsen kan besluta att i årsavgiften ingående ersättning för taxebundna kostnader såsom värme, varmvatten, renhållning, konsumtionsvatten och elektrisk ström ska erläggas efter förbrukning eller area. Styrelsen kan besluta att ersättning för bredband, kabel-TV, telefoni och fastighetsavgift ska erläggas med lika belopp per lägenhet. När det gäller bredband och kabel-TV kan styrelsen från tid till annan besluta om utbudet.

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

För arbete med vid övergång av bostadsrätt och vid pantsättning får överlåtelseavgift och pantsättningsavgift 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.

För arbete vid andrahandsupplåtelse av bostadsrätt får avgift tas ut efter beslut av styrelsen. Avgiften får årligen uppgå till högst 10 % av gällande prisbasbelopp och betalas av den 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 Betalning och dröjsmål med betalning

Årsavgiften betalas månadsvis i förskott senast sista vardagen före varje kalendermånads början, om inte styrelsen beslutar annat.

Avgifter ska betalas på sätt som styrelsen bestämmer, dock kan betalning 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 gällande lagstiftning om ersättning för inkassokostnader m.m.

FÖRENINGSTÄMMA

§ 12 Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma ska hållas årligen senast före juni månads utgång.

Föreningsstämman ska hållas på den ort där styrelsen har sitt säte och i Stockholms län. Styrelsen kan dock bestämma att stämman ska hållas digitalt, helt eller delvis. Om föreningsstämman ska hållas digitalt ställs särskilda krav på kallelsen, se § 16.

§ 13 Motioner

Medlem som önskar få ett ärende behandlat vid föreningsstämma ska anmäla detta skriftligen till styrelsen i så god tid att ärendet kan tas upp i kallelsen och inom den tidpunkt som styrelsen har bestämt.

§ 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 hos styrelsen av revisor eller minst 1/10 av samtliga röstberättigade medlemmar.

§ 15 Dagordning

På ordinarie föreningsstämma ska förekomma:

1. Öppnande
2. Fastställande av röstlängd
3. Val av stämмоordförande
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
5. Val av två justerare tillika rösträknare
6. Godkännande av dagordningen
7. Fråga om stämman blivit stadgeenligt utlyst
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
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisorer och revisorssuppleant
16. Val av valberedning
17. Övriga i kallelsen angivna ärenden
18. Avslutande

På extra föreningsstämma ska utöver punkt 1-7 och 18, endast förekomma de ärenden för vilken stämman blivit utlyst och som angivits i kallelsen.

§ 16 Kallelse

Styrelsen kallar till föreningsstämma. Kallelse till föreningsstämman ska innehålla uppgift om tid och plats för föreningsstämman och vilka ärenden som ska behandlas på stämman. Beslut får inte fattas i andra ärenden än de som tagits upp i kallelsen. Om förslag till ändring av stadgarna ska behandlas, ska det huvudsakliga innehållet av ändringen anges i kallelsen.

Om det krävs för att föreningsstämmobeslut ska 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.

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

Om föreningsstämman ska hållas digitalt ska kallelsen innehålla uppgift om hur medlemmarna ska göra för att delta i stämman och för att rösta.

Kallelse till föreningsstämma ska ske genom anslag på plats inom föreningens hus eller genom brev eller e-post. Bor inte medlem i föreningens hus sker kallelse genom brev eller e-post på den adress som är känd för

styrelsen. Medlem ska tillse att styrelsen har aktuella kontaktuppgifter.

Kallelsen ska skickas med post till varje medlem vars postadress är känd för föreningen, om:

1. en ordinarie föreningsstämma ska hållas på en annan tid än som har bestämts i stadgarna,
2. stämman ska behandla en fråga om en ändring av stadgarna som innebär:
 - a) att en medlems skyldighet att betala insatser eller avgifter till föreningen ökas,
 - b) att en medlems rätt till föreningens vinst inskränks,
 - c) att en medlems rätt till föreningens tillgångar vid dess upplösning inskränks,
3. stämman ska ta ställning till om föreningen ska gå upp i en annan juridisk person genom fusion, gå i likvidation eller upplösas genom förenklad avveckling.

§ 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 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. Underårigh 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 lottnings 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 9 kap. 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 Avsättning och resultatdisposition

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll ska göras årligen med ett belopp som motsvarar 30 kr/kvadratmeter för föreningens hus. Om föreningen har en underhållsplan kan istället avsättning till fonden göras i enlighet med planen. 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 med uppgift att lämna förslag till samtliga personval samt förslag till styrelsens arvode.

§ 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 fem suppleanter.

Styrelsen väljs av föreningsstämman. Ledamot och suppleant kan utses för en tid av ett eller två år samt kan väljas om för ytterligare mandattid. Ledamöter och suppleanter kan väljas med olika mandattid för att möjliggöra växelvis avgång.

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 om det finns särskilda skäl.

§ 25 Konstituering

Styrelsen utser inom sig ordförande och andra funktionärer om inte föreningsstämman beslutat annorlunda. Vid samma tillfälle ska ordföranden bestämma formerna för och i vilken ordning som suppleanter ska tjänstgöra i ledamots frånvaro.

§ 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.

§ 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. För giltighet av fattade beslut krävs, om för beslutsförhet minsta antalet ledamöter är närvarande, enighet om besluten.

§ 28 Beslut i vissa frågor

Beslut som innebär väsentlig förändring av föreningens hus eller mark ska alltid fattas av föreningsstämman. Styrelsen har rätt att inteckna och belåna föreningens fasta egendom. 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 och egendom, antingen själv eller genom annan utsedd person eller fristående förvaltningsorganisation
- att upprätta budget och fastställa årsavgifter för det kommande räkenskapsåret

- att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation
- 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 föreningsstämman till revisorerna avlämna årsredovisningen
- att senast två veckor före ordinarie föreningsstämman hålla årsredovisningen och revisionsberättelsen tillgänglig
- att föra medlems- och lägenhetsförteckning; föreningen har rätt att behandla i förteckningarna ingående personuppgifter på sätt som avses enligt gällande lagstiftning för personuppgifter.
- 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 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 1 januari – 31 december.

§ 33 Revisor

Föreningsstämman ska välja minst en och högst två revisorer med högst en suppleant, för tiden fram till och med nästa ordinarie föreningsstämman.

§ 34 Revisionsberättelse

Revisorerna ska granska föreningens årsredovisning jämte räkenskaper och styrelsens förvaltning samt avge revisionsberättelse till styrelsen senast tre veckor före föreningsstämman.

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

§ 35 Bostadsrättshavarens ansvar

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick. Detta gäller även mark, balkong och terrass, om sådan ingår i upplåtelsen, förråd och eventuellt 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 samt att tillse att dessa installationer utförs fackmannamässigt.

Bostadsrättshavaren är skyldig att följa föreningens anvisningar som meddelats rörande skötseln av marken. Samma sak gäller andra anvisningar från styrelsen av betydelse för bostadsrättens funktion och underhåll såsom byte av luftfilter i radiatorer.

Till lägenheten räknas, och för vilka bostadsrättshavaren ansvarar följande;

- lägenhetens väggar, golv och tak samt underliggande fuktisolerande skikt
- lägenhetens inredning, utrustning, ledningar och övriga installationer
- glas och bågar i lägenhetens fönster
- lägenhetens ytter- och innerdörrar
- svagströmsanläggningar
- skåp med utrustning för omkoppling och fördelning av data, telefoni och tv samt i förekommande fall digitalbox för tv med fjärrkontroll

Bostadsrättshavaren svarar alltså 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
- undertak som bostadsrättshavaren försett lägenheten med
- till fönster hörande beslag, gångjärn, handtag, låsanordningar inklusive nycklar, persienner, vädringsfilter och tätningslister samt all målning förutom utvändig målning och kittning av fönster. För skada på fönster med tillhörande karm genom inbrott eller annan åverkan svarar bostadsrättshavaren.
- till ytterdörr hörande beslag, gångjärn, handtag, ringklocka, och låsanordningar inklusive nycklar, all målning med undantag för målning av ytterdörrens utsida, motsvarande gäller för balkong- eller altandörr. För skada på ytterdörr med tillhörande karm genom inbrott eller annan åverkan svarar bostadsrättshavaren, motsvarande gäller för balkong- eller altandörr.
- innerdörrar
- lister, foder och stuckaturer
- elradiatorer; i fråga om vattenfyllda radiatorer svarar bostadsrättshavaren endast för målning
- golvvärme med samtliga ingående komponenter, dock ej vattenburen golvvärme som föreningen försett lägenheten med
- installationer för informationsöverföring (telefon, kabel-tv, data med mera) som är åtkomliga i lägenheten.
- 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/avlopp fram till avloppsstammen eller fram till sammankopplingen med annan lägenhet
- 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/avlopp fram till avloppsstammen eller fram till sammankopplingen med annan lägenhet
- diskmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- kranar och avstängningsventiler.

Bostadsrättshavaren svarar inte för följande;

- reparation och underhåll av ledningar för avlopp, värme, elektricitet och vatten om föreningen försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänar fler än en lägenhet
- reparation och underhåll av sprinkleranläggning, rökgångar och ventilationskanaler utöver målning
- mätare/pulsgivare för förbrukning av varmvatten och el som föreningen försett lägenheten med.

Bostadsrättshavaren får inte flytta, påverka eller göra åverkan på mätaren/pulsgivaren eller sprinkleranläggningen. Föreningen får inte nekas tillträde till lägenheten för att besiktiga och laga föreningens mätare/pulsgivare eller sprinkleranläggning.

§ 36 Ansvar för ändringar och installationer

Bostadsrättshavaren svarar för alla ändringar och installationer i lägenheten som utförts av bostadsrättshavaren eller tidigare innehavare av bostadsrätten. Detta gäller även förråd och andra lägenhetskompement som ingår i upplåtelsen.

§ 37 Brand- och vattenledningsskador

För reparationer på grund av brand- eller vattenledningsskada, som inte avser skada till följd av läckage från ledningar och anordningar för värme, svarar bostadsrättshavaren endast i begränsad omfattning i enlighet med bestämmelserna i 7 kap. bostadsrättslagen.

Om föreningen vid inträffad skada blir ersättningsskyldig gentemot bostadsrättshavare för lägenhetsutrustning eller personligt lösöre, ska ersättningen beräknas med hänsyn till den skadade egendomens värde omedelbart före skadetillfället.

§ 38 Balkong-och terrass

Om lägenheten är utrustad med balkong eller terrass svarar bostadsrättshavaren för renhållning och snöskottning samt ska se till att avledning för dagvatten inte hindras.

Bostadsrättshavaren svarar vidare för skötsel och underhåll av ovanpåliggande ytskikt på terrass- eller balkonggolv, se även § 43.

För lägenheterna nr 31001-33102 svarar bostadsrättshavaren för skötsel och underhåll av balkonginglasning som föreningen försett lägenheten med. Samma sak gäller balkonginglasning som bostadsrättshavare i lägenheterna nr 11001-21702 själva försett lägenheten med. Balkonginglasning eller ändring av befintlig balkonginglasning kräver alltid styrelsens godkännande och ska ske på fackmässigt sätt, se även § 43.

Bostadsrättshavare i lägenheterna 11001-21702 svarar inte för skötsel och underhåll av skiljeväggar mellan lägenheterna på balkonger eller terrasser.

§ 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. Anmälan ska ske på sätt som styrelsen bestämt.

§ 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, eller utan behövligt tillstånd utför en åtgärd som anges i § 43, i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller att det finns risk för omfattande skador på annans egendom och inte efter uppmaning avhjälpes bristen eller vidtar rättelse så snart som möjligt har föreningen rätt att avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad. Samma sak gäller om bostadsrättshavaren för in ohyra i lägenheten eller inte vidtar åtgärd som krävs för att utrota ohyra som finns i lägenheten.

§ 42 Övriga anordningar

Installationer som exempelvis markiser, balkonginglasning, belysningsarmaturer, solskydd, och parabolantennar 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 och i förekommande fall återmontera sådana anordningar på egen bekostnad.

§ 43 Förändring i lägenhet m.m

Bostadsrättshavaren får företa 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 eller rökkanal, eller annan påverkan på brandskyddet, eller
5. någon annan väsentlig förändring av lägenheten.

Särskild hänsyn ska tas till förändringar som kan påverka sprinkleranläggning eller brandskydd. För lägenheter som är utrustade med sådana anordningar kan det finnas begränsningar i möjligheterna att göra även mindre förändringar i innerväggar och fasta konstruktioner, varför styrelsens tillstånd måste inhämtas.

Styrelsens tillstånd krävs även vid ingrepp i fastighetens fasad, även i de delar som angränsar till balkong eller terrass, samt i balkong-och terrassgolv.

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 myndighets tillstånd erhålls. Förändringar ska alltid utföras på ett fackmannamässigt sätt.

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.

Om en bostadslägenhet innehas med bostadsrätt av en juridisk person, får lägenheten endast användas för att i sin helhet upplåtas i andra hand som permanentbostad, om inte styrelsen godkänner annat.

§ 45 Störningar m.m.

Vid användning av lägenheten ska bostadsrättshavaren se till att de som bor i omgivningen inte utsätts för störningar som i sådan grad kan vara skadliga för hälsan eller annars försämra deras bostadsmiljö att de inte skäligen bör tålas. Bostadsrättshavaren ska även i övrigt vid sin användning av lägenheten iaktta allt som

fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utanför huset. Bostadsrättshavaren är skyldig att ta del av och ska även rätta sig efter föreningens ordningsregler, exempelvis vid nyttjande av gästlägenhet, garage och gemensamma utrymmen.

Detta gäller även för mark, förråd, eller annat lägenhetskomplement som ingår i bostadsrätten.

Bostadsrättshavaren ansvarar vidare för att bestämmelserna även följs av annan person som bor i lägenheten, nyttjar gästlägenheten, besöker bostadsrättshavaren eller som utför arbete för bostadsrättshavarens räkning.

Om bostadsrättshavaren vet eller har anledning att misstänka att ett föremål är behäftat med ohyra får detta inte tas in i lägenheten.

Om det förekommer sådana störningar som avses i denna bestämmelse ska föreningen

- ge bostadsrättshavaren tillsägelse att se till att störningarna omedelbart upphör och
- underrätta socialnämnden i Lidingö stad om störningarna.

Vid särskilt allvarliga störningar har föreningen rätt att säga upp bostadsrättshavaren enligt reglerna i bostadsrättslagen.

§ 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.

Bostadsrättshavare är skyldig att tåla de inskränkningar i nyttjanderätten och det besvär som uppkommer för att föreningen ska kunna vidta nödvändiga åtgärder för att utrota ohyra, även om bostadsrättshavarens lägenhet inte besväras av ohyra.

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. Samtycke krävs dock inte efter förvärv av juridisk person vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning i enlighet med bostadsrättslagens regler, eller om bostadsrätten innehas av kommun eller landsting.

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. Tillståndet kan begränsas till

viss tid och kan förenas med villkor. Styrelsens beslut kan överprövas av hyresnämnden.

§ 48 Inneboende

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

FÖRVERKANDE

§ 49 Förverkandegrunder m.m.

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

- bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats eller upplåtelseavgift, mer än två veckor, eller beträffande årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse, mer än en vecka, från det att föreningen efter förfallodagen anmanat bostadsrättshavaren att fullgöra sin betalningsskyldighet
- lägenheten utan styrelsens 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 avvikelserna 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
- om lägenheten vanvårdas i den omfattning som avses i § 41, eller om bostadsrättshavaren utsätter de som bor i omgivningen för störningar i boendet på sätt som följer av § 45 och inte vidtar rättelse eller inte iakttar reglerna om sundhet, ordning och gott skick eller inte rättar sig efter sådana 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
- bostadsrättshavaren utan behövligt tillstånd utför en förändring av lägenhet som anges i § 43.

Om bostadsrättshavaren sägs upp till avflyttning av någon orsak ovan finns bestämmelser i 7 kap. bostadsrättslagen om när avflyttning ska ske.

§ 50 Hinder för förverkande

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

Uppsägning på grund av att bostadsrättshavaren upplåtit lägenhet i andra hand utan samtycke kan inte ske om bostadsrättshavaren utan dröjsmål ansökt om tillstånd till upplåtelsen och får ansökan beviljad.

Är grunden för förverkande dröjsmål med att betala avgift till föreningen får bostadsrättshavaren inte skiljas från lägenheten om betalning sker inom viss tid från förfallodagen.

I bostadsrättslagens 7 kap. finns ytterligare bestämmelser om förverkande och när förverkande inte får ske.

§ 51 Uppsägning

En uppsägning ska vara skriftlig och lämnas till bostadsrättshavaren på den adress som meddelats föreningen. En uppsägning ska vara skriftlig och ska lämnas till.

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 tvångsförsälas enligt reglerna i bostadsrättslagen.

ÖVRIGT

§ 53 Meddelanden

Andra meddelanden än kallelse till föreningsstämma anslås i föreningens hus, på föreningens webbplats, genom e-post eller brev. Medlem bör ta del av de meddelanden och information som styrelsen lämnar i nyhetsbrev eller på föreningens hemsida.

§ 54 Framtida underhåll

Styrelsen bör upprätta och årligen följa upp en underhållsplan för genomförande av underhållet av föreningens fastighet/er med tillhörande byggnader.

§ 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 och upplåtelseavgifter. Förfarandet ska ske i enlighet med bestämmelserna i 9 kap. 29 § bostadsrättslagen.

§ 56 Tolkning och övriga bestämmelser

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 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. I Bostadsrättslagen föreskrivs för vissa beslut om stadgeändring högre majoritetskrav än vad som anges ovan.

§ 58 Gästlägenhet

Föreningen kan tillhandahålla en gästlägenhet som medlemmarna kan hyra för viss tid i enlighet med vad som anges i vid var tid gällande bestämmelser.

Medlem som hyr lägenheten ansvarar för att gäst som nyttjar lägenheten iakttar gällande ordningsregler och villkor.

Styrelsen bestämmer villkor och avgift för nyttjande av gästlägenheten. Beslut att upplåta lägenheten med bostadsrätt ska dock fattas på föreningsstämma