

# Stadgar för Bostadsrättsföreningen Södertuvan 3 i Haninge

---

Organisationsnummer: 769630-2715

*Antagen vid ordinarie föreningsstämma 2022-06-07 samt extrastämma 2022-08-23*

## Innehåll

OM FÖRENINGEN .....	2
§ 1. Föreningens firma, säte .....	2
§ 2. Föreningens ändamål .....	2
§ 3. Medlemskap och överlåtelse .....	2
§ 4. Årsavgifter och andelstal.....	3
§ 5. Övriga avgifter.....	3
STYRELSE OCH REVISION.....	4
§ 6. Styrelsens sammansättning.....	4
§ 7. Konstituering och beslutsförhet.....	4
§ 8. Firmateckning.....	4
§ 9. Styrelsens protokoll .....	4
§ 10. Förvaltning.....	4
§ 11. Avyttring m.m. ....	4
§ 12. Styrelsens åligganden.....	4
§ 13. Avsättning, underhållsplan samt användning av årsresultat .....	5
§ 14. Revisorer .....	5
§ 15. Räkenskapsår .....	5
FÖRENINGSSTÄMMA .....	5
§ 16. Föreningsstämma.....	5
§ 17. Kallelse till stämma.....	5
§ 18. Motionsrätt .....	6
§ 19. Dagordning.....	6
§ 20. Protokoll.....	6
§ 21. Medlems röst .....	7
§ 22. Valberedning.....	7
BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER.....	8
§ 23. Bostadsrättshavarens ansvar .....	8
§ 24. Ytterligare installationer.....	12

§ 25. Brand- och vattenledningsskador.....	13
§ 26. Felanmälan.....	13
§ 27. Gemensam upprustning .....	13
§ 28. Vanvård .....	13
§ 29. Förändringar i lägenhet.....	13
ANVÄNDNING AV BOSTADSRÄTTEN .....	13
§ 30. Sundhet, ordning och gott skick.....	13
§ 31. Störningar.....	14
§ 32. Tillträdesrätt.....	14
§ 33. Andrahandsupplåtelse.....	14
§ 34. Inneboende.....	14
§ 35. Förverkande.....	14
ÖVRIGT.....	14
§ 36. Utdelning, upplösning och likvidation .....	14
§ 37. Tolkning.....	15

## OM FÖRENINGEN

### § 1. Föreningens firma, säte

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Södertuvan 3 i Haninge. Styrelsen ska ha sitt säte i Haninge kommun, Stockholms län.

### § 2. Föreningens ändamål

Föreningen ska främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att upplåta bostadsrättslägenheter och lokaler till nyttjande i föreningens hus, utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har genom upplåtelsen. En medlem som har en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

### § 3. Medlemskap och överlåtelse

En ny innehavare får utöva bostadsrätten endast om denna har antagits som medlem i föreningen. Förvärvaren ska ansöka om medlemskap i föreningen på så sätt styrelsen bestämmer. Till medlemsansökan ska bifogas styrkt kopia på överlåtelsehandling. Denna ska vara underskriven av köpare och säljare och innehålla uppgift om den lägenhet som överlåtelse avser samt pris. Detta gäller även vid byte och gåva.

Fråga om att anta en medlem avgörs av styrelsen om inte annat följer av 2 kap. 10 § bostadsrättslagen (1991:614). Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen, avgöra frågan om medlemskap.

Medlem får inte utträda ur föreningen så länge denna innehar bostadsrätt. En medlem som upphör att vara bostadsrätthavare skall anses ha utträtt ur föreningen om inte styrelsen medgett att denna får stanna som medlem.

Den som en bostadsrätt övergått till får inte vägras inträde i föreningen om de villkor som föreskrivits i stadgarna är uppfyllda och föreningen skäligen bör godta denna som bostadsrättshavare.

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

Delat ägande är tillåtet. Juridisk person tillåts ej.

#### **§ 4. Årsavgifter och andelstal**

Styrelsen fastställer årsavgiften för varje lägenhet. Årsavgiften ska fastställas så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar. Föreningens löpande utgifter, amorteringar samt reparationer och underhåll finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgifterna ska fördelas på föreningens bostadsrätter i förhållande till lägenheternas andelstal. Avgift för bredband och telefoni debiteras medlemmarna separat och är obligatorisk.

Styrelsen får besluta att ändra andelstalet om de inbördes förhållandena inte påverkas. Om andelstalet ska ändras och det gör att det inbördes förhållandet mellan andelstalen påverkas måste det beslutas av föreningsstämman. Föreningsstämmans beslut blir giltigt om minst tre fjärdedelar av de röstande röstar ja.

Årsavgiften betalas månadsvis i förskott senast sista vardagen för varje kalendermånads början, om inte styrelsen beslutar annat. Om inte årsavgiften betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen (1975:635) på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker. Även påminnelseavgift enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader mm får tas ut.

Styrelsen kan besluta att i årsavgiften ingående ersättning för värme och varmvatten, renhållning, konsumtionsvatten eller elektisk ström ska erläggas efter förbrukning och area.

#### **§ 5. Övriga avgifter**

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse kan tas ut efter beslut av styrelsen.

Upplåtelseavgift är en särskild avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när bostadsrätten upplåts första gången. Avgiften bestäms av styrelsen.

Föreningen får ta ut en överlåtelseavgift av bostadsrättshavaren för arbete när en bostadsrätt övergår till någon annan. Avgiften får högst vara 2,5 procent av gällande prisbasbeloppet enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken (2010:110). Överlåtelseavgiften betalas av säljaren.

Föreningen får ta ut en pantsättningsavgift av bostadsrättshavaren för arbete vid pantsättning av en bostadsrätt. Avgiften får vara högst 1 procent av gällande prisbasbeloppet enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken (2010:110). En avgift per pant utgår. Pantsättningsavgiften betalas av pantsättaren.

En avgift för andrahandsupplåtelse får tas ut efter beslut av styrelsen. Avgiften får vara för en lägenhet årligen högst 10 procent av gällande prisbasbelopp enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken (2010:110). Om en lägenhet upplåts i andra hand under en del av ett år, beräknas avgiften efter det antal månader som lägenheten är uthyrd. Uthyrning under del av en månad räknas som en hel månad. Avgiften betalas av bostadsrättshavaren.

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

Avgifter skall betalas på det sätt styrelsen bestämmer. Betalning får dock alltid ske genom postanvisning, plusgiro eller bankgiro.

## **STYRELSE OCH REVISION**

### **§ 6. Styrelsens sammansättning**

Styrelsen ska bestå av lägst tre och högst fem styrelseledamöter med högst fyra styrelsesuppleanter. Styrelseledamöter och styrelsesuppleanter väljs av föreningsstämman för tiden fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma.

Till ledamot eller suppleant kan förutom medlem även väljas person som tillhör medlemmens familjehushåll och som är bosatt i föreningens hus.

### **§ 7. Konstituering och beslutsföret**

Styrelsen konstituerar sig själv.

Styrelsen är beslutsför när de vid sammanträdet närvarandes antal överstiger hälften av hela antalet ledamöter. Om endast minsta antalet ledamöter är närvarande krävs enighet om besluten för att de ska vara giltiga.

### **§ 8. Firmateckning**

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två av styrelsen därtill utsedda styrelseledamöter i förening eller av en av styrelsen därtill utsedd styrelseledamot i förening med annan av styrelsen utsedd person.

### **§ 9. Styrelsens protokoll**

Vid styrelsens sammanträden ska föras protokoll som justeras av ordföranden och en 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.

### **§ 10. Förvaltning**

Styrelsen får förvalta föreningens egendom genom en av styrelsen utsedd vicevärd, vilken själv inte behöver vara medlem i föreningen, eller genom en fristående förvaltningsorganisation.

Vice värden ska inte vara ledamot i styrelsen.

### **§ 11. Avyttring m.m.**

Utan föreningsstämmas bemyndigande får styrelsen eller firmatecknare, inte avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt. Styrelsen får dock inteckna och belåna sådan egendom eller tomträtt.

### **§ 12. Styrelsens åligganden**

Det åligger styrelsen bland annat:

Att svara för föreningens organisation och förvaltning av dess angelägenheter.

Att avge redovisning för förvaltningen av föreningens angelägenheter genom att avlämna årsredovisning som skall innehålla berättelse om verksamheten under året (förvaltningsberättelse samt redogörelse för föreningens intäkter och kostnader under året (resultaträkning) och för ställningen vid räkenskapsårets utgång (balansräkning).,

Att upprätta budget och fastställa årsavgifter för det kommande räkenskapsåret,

Att minst en gång årligen, innan redovisningen avges, besiktiga föreningens hus samt inventera övriga tillgångar och i förvaltningsberättelse redovisa vid besiktningen och inventeringen gjorda iakttagelser av särskild betydelse,

Att minst åtta veckor före den föreningsstämma, på vilken årsredovisningen och revisionsberättelsen skall framläggas, till revisorerna lämna årsredovisningen för det förflutna räkenskapsåret samt

Att senast två veckor innan ordinarie föreningsstämma tillstålla medlemmarna kopia av årsredovisningen och revisionsberättelsen.

Årsredovisningen ska bestå av resultaträkning, balansräkning för förvaltningsberättelse.

### **§ 13. Avsättning, underhållsplan samt användning av årsresultat**

Avsättning för föreningen fastighetsunderhåll skall göras årligen. Styrelsen fastställer beloppet med hänsyn till underhållsplanen.

Styrelsen skall upprätta en underhållsplan för genomförandet av underhållet i föreningens hus och årligen budgetera samt genom beslut om årsavgiftens storlek, och med beaktande av första stycket, tillse att erforderliga medel avsätts för att säkerställa underhållet av föreningens hus.

Resultatet på föreningens verksamhet skall balanseras i ny räkning.

### **§ 14. Revisorer**

För granskning av föreningens årsredovisning och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning väljs minst en revisor och högst två revisorer av föreningsstämman för tiden fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma. Revisorer behöver inte vara medlemmar i föreningen och behöver inte heller vara auktoriserade eller godkända. Det åligger revisor att verkställa revision av föreningens årsredovisning jämte räkenskaper och styrelsens förvaltning samt senast tre veckor före ordinarie föreningsstämma framlägga revisionsberättelse.

### **§ 15. Räkenskapsår**

Föreningens räkenskapsår ska vara 1 januari-31 december.

## **FÖRENINGSTÄMMA**

### **§ 16. Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma ska hållas inom sex månader från räkenskapsårets utgång. Föreningsstämma kan alltid hållas i den ort där styrelsen har sitt säte.

Extra stämma hålls då styrelsen finner skäl till det och skall styrelsen även utlysas då detta för uppgivet ändamål hos styrelsen skriftligen begärts av revisor eller av minst en tiondel av samtliga röstberättigade medlemmar.

### **§ 17. Kallelse till stämma**

Styrelsen kallar till föreningsstämma. Kallelse till föreningsstämma skall tydligt ange de ärenden om skall förekomma på stämman.

Kallelse till föreningsstämma skall ske genom anslag på lämpliga platser i föreningens hus eller genom brev eller genom e-post. Medlem som inte bor i föreningens hus skall kallas genom brev under uppgiven eljest för styrelsen känd adress.

Om alla röstberättigade i bostadsrättsföreningen samtycker till det kan föreningen hålla en föreningsstämma helt och hållet digitalt utan att kalla till en fysisk lokal.

Andra meddelanden till föreningens medlemmar delges genom anslag på lämplig plats i föreningens hus eller genom brev eller genom e-post.

Kallelse får utfärdas tidigast sex veckor före stämma och skall utfärdas senast två veckor före ordinarie stämma. Samma kallelsetid gäller för extra stämma.

### **§ 18. Motionsrätt**

Medlem som önskar få ett ärende behandlat vid stämma skall skriftligen framställa sin begäran hos styrelsen i så god tid att ärendet kan tas upp i kallelsen till stämman. Motionen ska anmälas senast 31 mars eller inom den senare tidpunkt som styrelsen kan komma att bestämma.

### **§ 19. Dagordning**

På den ordinarie föreningsstämman ska följande ärenden behandlas.

1. Öppnande
2. Val av ordförande för stämma.
3. Stämмоordförandens val av protokollförare.
4. Val av två personer till justerare tillika rösträknare
5. Fråga om kallelse till stämman behörigen skett
6. Upprättande och godkännande av röstlängd.
7. Godkännande av dagordningen
8. Framläggande av årsredovisningen och revisionsberättelse
9. Beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen samt disposition av vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
10. Ev. inkomna motioner
11. Beslut om ansvarsfrihet åt styrelseledamöterna
12. Fråga om arvoden till styrelseledamöterna och revisorerna för nästkommande verksamhetsår
13. Val av styrelseledamöter och suppleanter
14. Val av revisor
15. Val av ev. valberedning
16. Övriga ärenden vilka angivits i kallelsen
17. Avslutande

På extra stämma skall utöver punkt 1-7 och 17 förekomma endast de ärenden, för vilka stämman utlysts och vilka angivits i kallelsen till densamma.

### **§ 20. Protokoll**

Protokoll vid föreningsstämma skall föras av den stämmans ordförande utsetts därtill. I fråga om protokollets innehåll gäller

1. Att röstlängden skall tas in eller biläggas protokollet
2. Att stämmans beslut skall föras in protokollet samt
3. Om omröstning har skett, att resultatet skall anges i protokollet.

Protokoll skall förvaras betryggande. Vid stämma fört protokoll skall senast inom tre veckor vara hos styrelsen tillgängligt för medlemmarna.

## **§ 21. Medlems röst**

På föreningsstämman har varje medlem en röst. Om flera medlemmar har en bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst. Om en medlem har flera bostadsrätter i bostadsrättsföreningen har medlemmen en röst. Rösträtt har endast den medlem som fullgjort sina åtagande mot föreningen enligt dessa stadgar eller enligt lag.

En medlems rätt på föreningsstämman utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdande enligt lag eller genom ombud. Ett ombud ska visa upp en skriftlig, underskriven och daterad fullmakt. Fullmakten ska uppvisas i original och gäller högst ett år från att den utfärdades. Ett ombud får högst företräda två medlemmar.

En medlem får ta med högst ett biträde på föreningsstämman. Bitrådets uppgift är att vara medlemmen behjälplig. Biträde har yttranderätt, ej rösträtt. För en fysisk person gäller att endast dessa får vara biträde eller ombud:

- En annan medlem
- Medlemmens maka/make/registrerad partner eller sambo
- Föräldrar
- Syskon
- Myndigt barn
- God man

Underårig medlem företräds av sin förmyndare.

Omröstning vid föreningsstämman sker öppet om inte närvarande röstberättigad påkallar sluten omröstning.

Vid lika röstetal avgörs val genom lottning, medan i andra frågor den mening gäller som biträds av ordföranden.

Föreningsstämman får besluta att den som inte är medlem ska ha rätt att närvara eller på annat sätt följa förhandlingarna vid föreningsstämman. För ett sådant beslut krävs enkel majoritet.

De fall – bland annat fråga om ändring av dessa stadgar – där särskild röstövertikt erfordras för giltighet av beslut behandlas i 9 kap 16 § p 1, p3-4 och 23 § i bostadsrättslagen (1991:614).

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.

## **§ 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 samt förslag till arvode.

## BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

### § 23. Bostadsrättshavarens ansvar

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

Om en bostadslägenhet som inte är avsedd för fritidsändamål innehas med bostadsrätt av en juridisk person får lägenheten endast användas för att i sin helhet upplåtas i andra hand som permanentbostad om inte något annat avtalats.

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla det inre av lägenheten i gott skick. Detta gäller även mark, balkong/uteplats, förråd, garage och andra lägenhetskompement som kan ingå i upplåtelsen. Bostadsrättshavaren svarar för det löpande och periodiska underhållet, utom vad avser reparation av ledningar för avlopp, värme, el, vatten eller ventilation som föreningen försett lägenheten med och som betjänar fler än en lägenhet.

Ansvaret för underhåll och reparationer fördelar sig enligt nedan mellan bostadsrättshavaren och föreningen:

Byggdelen	Föreningens ansvar	Brh:s ansvar	Kommentar
<b>1. Lägenhetsdörr</b>			
Dörrblad, karm och list	x		Lägenhetsdörrarna byts av föreningen för alla lägenheter gemensamt. Karm och list runt utsida dörr är brh:s ansvar.
Dörrblad, karm		x	Rengöring och smörjning av dörr är brh ansvar. Målning av dörrblad är ej tillåtet.
Låsanordning och nycklar		x	Låsbyte sker med fördel via Brandbergens lås så att lägenhetsnyckel även fungerar till port och förråd.
Handtag och beslag		x	
Ringklocka		x	
Tätninglistor		x	
<b>2. Golv i lägenhet</b>			
Ytbehandling, ytbeläggning		x	
Fuktisolerande skikt		x	
Underliggande beläggning	x		Undergolv



Bygghet	Föreningens ansvar	Brh:s ansvar	Kommentar
<b>3. Väggar i lägenhet</b>			
Ytskikt, t ex tapeter, målning		x	
Fuktisolerande skikt		x	
Underliggande beläggning		x	Som krävs för att anbringa ytskiktet fackmannamässigt
<b>4. Innertak i lägenhet</b>			
Ytbehandling och ytbeläggning		x	
Underliggande beläggning		x	Som krävs för att anbringa ytskiktet fackmannamässigt
Överliggande stomme	x		
<b>5. Fönster och balkongdörr</b>			
Invändig målning av karmar och bågar samt mellan bågar		x	
Fönsterbågar, karm, bleck och glas	x		Byte av fönster enligt underhållsplan ansvarar föreningen för gemensamt för alla lägenheter.
Fönsterbågar, karm, bleck och glas		x	Rengöring och justering ansvarar brh för. Löpande underhåll ansvarar brh för.
Öppningsanordning, handtag		x	Rengöring och smörjning ska ske minst årligen.
Beslag, gångjärn		x	
Fönsterbänk		x	
Tätninglister	x		Bytes gemensamt för alla lägenheter enligt underhållsplan.
Tätninglister		x	Löpande underhåll ansvarar brh för.
Persienner		x	
<b>6. Badrumsutrustning</b>			
Tvättställ och skåp		x	

Bygghedel	Föreningens ansvar	Brh:s ansvar	Kommentar
Blandare, dusch, duschslang & kranar		x	
Vattenlås, bottenventil		x	
WC-stol		x	Brh ansvarar för porslin och sits. Brf ansvarar för att vattentillförseln fungerar.
Badkar		x	
Duschkabin		x	
Torkskåp med inredning		x	
Torktumlare		x	
Tvättmaskin		x	Inklusive anslutningskoppling på vattenledning
Vattenledningar	x		Brh ansvarar dock för målning
Handdukstork		x	Installeras av brh
<b>7. Rensning</b>			
Avloppsledningar	x		De delar som är utanför lägenheten (stammarna)
Golvbrunn och sil		x	
Vattenlås		x	Både badrum och kök
<b>8. Köksutrustning</b>			
Diskmaskin		x	Inklusive ledningar och anslutningskoppling på vattenledning
Vattenblandare		x	Inklusive anslutningskoppling på vattenledning
Kyl-, sval- och frysskåp		x	
Spis		x	
Mikrovågsugn		x	
Köksfläkt		x	Byte och rengöring av filter i köksfläkt - se bopärm

Bygghedel	Föreningens ansvar	Brh:s ansvar	Kommentar
<b>9. Förråd m m</b>			
Källarförråd som tillhör lägenhet		x	Samma regler som för lägenhetens bygghedlar
Avskiljande nätvägg inkl. dörr i förråd tillhörande lägenheten		x	
Gemensamma soputrymmen	x		Brh ansvarar för sortering av hushållsavfall
<b>10. Övrigt</b>			
Inredningsdetaljer		x	T ex hatthylla, gardinstänger och liknande
Kakel i badrum och kök		x	Inklusive underliggande fuktisolerande skikt
Vattenradiatorer (element)	x		Brf ansvarar för termostat och ledningar.
Vattenradiatorer (element)		x	Brh svarar för luftning och målning.
Innerdörrar		x	Inklusive karm, sockel, lister, foder, handtag och låsanordning med nycklar
Fasad	x		
Ventilationsdon	x		Från- och tilluft kontrolleras av brf vart sjätte år (OVK).
Ventilationsdon		x	Rengör regelbundet genom dammsugning av ventiler. Filterbyte bakom radiatorer varje år.
Informationsledning (fiber) för tv, telefon, internet mm		x	Brh ansvarar för de delar som betjänar den egna lägenheten, inkl. ev. mediabox.
Trösklar, socklar, foder och lister		x	
Ramp vid tröskel till lägenhetsdörr i förekommande fall (utsida)	x		

Byggdelen	Föreningens ansvar	Brh:s ansvar	Kommentar
Tidningshållare	x		Utanför lägenhetsdörren
Värmepump och frånluftsaggregat i undercentralen till fastigheten	x		
<b>11. Elartiklar</b>			
Strömbrytare, eluttag och säkringsskåp i lägenheten		x	Särskild behörighet krävs för att få utföra elarbeten
Belysning		x	All belysning i lägenheten inkl. tillhörande utrustning
Brandvarnare		x	Måste finnas en fungerande i alla lägenheter. Batteri byts 1 gång per år
Handdukstork		x	Tillval - brh ansvarar.
<b>12. Balkong/uteplats</b>			
Balkonggolv samt insida på balkongfronter		x	Rengöring av insidan av balkongen, räcke och golv. Balkonggolv ska ej målas.
Trärall uteplats/balkong		x	
Markis		x	Styrelsens tillstånd krävs för uppsättning
Övrigt, t ex fasad, sidopartier av trä, glas eller betong	x		Målning undersida balkong vid ej inglasade balkonger. Underhåll enligt underhållsplan ansvarar föreningen för gemensamt för alla lägenheter.
Snöröjning av balkong/uteplats		x	
Inglasning av balkong		x	Personligt tillval, kräver bygglov och avtal mellan brh och styrelsen.

## § 24. Ytterligare installationer

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

Anordningar såsom luftvärmepump, AC, markis, balkonginglasning, parabolantenn, insynsskydd, badtunna/pool, solskydd eller inbyggnader på balkong eller uteplats får sättas upp endast efter styrelsens skriftliga 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.

### **§ 25. Brand- och vattenledningsskador**

För reparationer på grund av brand- eller vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast i begränsad omfattning i enlighet med bestämmelserna i bostadsrättslagen. Bostadsrättshavaren ansvarar för att teckna hemförsäkring med bostadsrättstillägg som omfattar fast inredning.

### **§ 26. 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.

### **§ 27. Gemensam upprustning**

Föreningsstämman 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.

### **§ 28. 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.

### **§ 29. Förändringar i lägenhet**

Bostadsrättshavaren får företa förändringar i lägenheten. Alla byggplaner, även de som inte kräver tillstånd, ska dock styrelsen skriftligen informeras om. Följande åtgärder får dock inte företas utan styrelsens skriftliga tillstånd:

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

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.

## **ANVÄNDNING AV BOSTADSRÄTTEN**

### **§ 30. Sundhet, ordning och gott skick**

Bostadsrättshavaren är skyldig 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.

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

### **§ 31. Störningar**

När bostadsrättshavaren använder lägenheten skall denna 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.

Om det förekommer sådana störningar i boendet som avses i första stycket första meningen skall föreningen ge bostadsrättshavaren tillsägelse att se att störningarna omedelbart upphör.

Andra stycket gäller inte om föreningen säger upp bostadsrättshavaren med anledning av att störningar är särskilt allvarliga med hänsyn till deras art eller omfattning.

### **§ 32. 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.

### **§ 33. 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. Ansökan ska ske för begränsad tid, max ett år. Vid byte av andrahandshyresgäst ska ny ansökan göras även om det sker inom den period som godkänts.

Tillstånd från styrelsen behövs dock inte, men styrelsen skall genast underrättas om en upplåtelse:

1. Om en bostadsrätt har förvärvats vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning enligt 8 kap. bostadsrättslagen (1991:614) av en juridisk person som hade panträtt i bostadsrätten och som inte angivits till medlem i föreningen, eller
2. Om lägenheten är avsedd för permanentboende och bostadsrätten till lägenheten innehas av en kommun eller region.

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.

Ett tillstånd till andrahandsupplåtelse kan förenas med villkor.

### **§ 34. Inneboende**

Bostadsrättshavare får inrymma utomstående personer i lägenheten, om det inte medför men för föreningen eller annan medlem.

### **§ 35. Förverkande**

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt kan förverkas enligt bestämmelserna i Bostadsrättslag (1991:614).

## **ÖVRIGT**

### **§ 36. Utdelning, upplösning och likvidation**

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

### **§ 37. 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.