

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

# HAMNEN

SUNDBYBERG



## STADGAR

för

**Bostadsrättsförening Hamnen i Sundbyberg**

**Hamngatan 27–31, 172 66 Sundbyberg**

Organisationsnummer: 716419-6086

## INNEHÅLL

### OM FÖRENINGEN

- § 1 Namn, säte och ändamål
- § 2 Medlemskap och överlåtelse
- § 3 Avflyttningsbesiktning
- § 4 Medlemskapsprövning
- § 5 Bosättningskrav
- § 6 Andelsägande
- § 7 Insats och årsavgift
- § 8 Årsavgiftens beräkning
- § 9 Överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse
- § 10 Dröjsmål med betalning
- § 11 Övriga avgifter
- § 12 Betalningsansvar
- § 13 Föreningens legala panträtt

### FÖRENINGSSTÄMMA

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

### STYRELSE OCH REVISION

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

### BOSTADSRÄTTSHAVARENS

### RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

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

### ANVÄNDNING AV BOSTADSRÄTTEN

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

### FÖRVERKANDE

- § 51 Förverkandegrunder
- § 52 Hinder för förverkande
- § 53 Ersättning vid uppsägning
- § 54 Tvångsförsäljning

### ÖVRIGT

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

*Handwritten signature*

# OM FÖRENINGEN

## § 1 Namn, säte och ändamål

Föreningens firma är Bostadsrättsförening Hamnen i Sundbyberg. Föreningens styrelse har sitt säte i Sundbyberg kommun, Stockholms län.

Föreningens ändamål är att åt sina medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende, och i förekommande fall lokaler, under nyttjanderätt för obegränsad tid, att förvalta föreningens fasta och lösa egendom samt att i övrigt främja medlemmarnas ekonomiska intressen och skall i sin verksamhet verka för en socialt, ekonomiskt och miljömässigt hållbar utveckling. Upplåtelse 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 på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

## § 2 Medlemskap och överlåtelse

Inträde i föreningen beviljas av styrelsen. Medlemskap kan endast beviljas fysisk person som övertar bostadsrätt eller andel av bostadsrätt i föreningens hus.

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, överlåtares och förvärvares namn och personnummer samt pris. Motsvarande gäller vid byte och gåva. Om överlåtelsehandlingen inte uppfyller formkraven är överlåtelsen ogiltig.

Styrelsen ska så snart som möjligt, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom 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 Avflyttningsbesiktning

Avflyttningsbesiktning ska ske vid överlåtelser. Detta innebär att alla ansökningar om medlemskap måste kompletteras med ett godkänt besiktningsprotokoll. Syftet är att kontrollera att inga bostadsrätter överläts som har otillåtna ändringar. Det som främst kontrolleras vid en avflyttningsbesiktning är ventilations-, värme- och sanitetsinstallationer, att inga allvarliga skador finns, att inga otillåtna ändringar eller otillåtna installationer gjorts. Om anmärkningar finns, åläggs den boende att åtgärda dessa innan godkänt besiktningsprotokoll kan utfärdas.

Avflyttningsbesiktningar bekostas av föreningen och beställning av avflyttningsbesiktning görs av den boende direkt hos föreningens tekniska förvaltare - för gällande kontaktuppgifter hänvisas till föreningens webbplats. Skulle lägenheten inte vara tillgänglig vid överenskommen tidpunkt svarar bostadsrättshavaren för eventuella merkostnader. Förvaltaren skickar godkänt besiktningsprotokoll till den boende och till styrelsen.

Först när styrelsen fått ett godkänt besiktningsprotokoll kan ny medlems antagande slutbehandlas och överlåtelsedag fastställas.

#### **§ 4 Medlemskapsprövning**

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

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

Överlåtelsen är ogiltig om medlemskap inte beviljas.

Detta gäller inte vid exekutiv försäljning eller vid tvångsförsäljning enligt bostadsrättslagen. Har i dessa fall förvärvaren inte antagits till medlem ska föreningen lösa bostadsrätten mot skälig ersättning.

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

#### **§ 7 Insats och årsavgift**

Årsavgift fastställs av styrelsen. Ändring av insatsen ska alltid beslutas av föreningsstämma.

#### **§ 8 Årsavgiftens beräkning**

Årsavgiften för en lägenhet beräknas så att den, i förhållande till lägenhetens insats (andelstal), långsiktigt kommer att bära sin del av föreningens kostnader, samt amorteringar och avsättning till fond för framtida underhåll. Underlaget för beräkningen av årsavgiften är budget samt prognoser för de närmast kommande åren. Prognoser skall presenteras för medlemmarna vid ordinarie föreningsstämma. Årsavgiften betalas månadsvis och i förskott senast den sista vardagen före varje ny månads början.

För lägenheter som efter upplåtelsen har utrustats med braskamin eller liknande anordning får årsavgiften vara förhöjd med högst 2 % av vid varje tillfälle gällande prisbasbelopp.

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 vid tidpunkten för överlåtelsen eller när föreningen underrättades om pantsättningen.

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 för året lägenheten är upplåten i andra hand. 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 Dröjsmål med betalning**

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

### **§ 11 Övriga avgifter**

För tillkommande nyttigheter som utnyttjas endast av vissa medlemmar såsom upplåtelse av parkeringsplats eller liknande utgår särskild ersättning som bestäms av styrelsen.

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

### **§ 12 Betalningsansvar**

Den som överlåter en bostadsrätt svarar för alla betalningsförpliktelser fram till och med dagen före överlåtelsen, den nya medlemmen övertar detta ansvar från och med överlåtelседagen.

### **§ 13 Föreningens legala panträtt**

Föreningen har panträtt i bostadsrätten för sin fordran på obetalda avgifter i form av insats, årsavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift, avgift för andrahandsupplåtelse och övriga avgifter. Vid utmätning eller konkurs jämföras sådan panträtt med handpanträtt och den har företräde framför en panträtt som har upplåtits av en innehavare av bostadsrätten om inte annat följer av bostadsrättslagen.

# FÖRENINGSTÄMMA

## § 14 Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma ska hållas inom sex (6) månader efter utgången av varje räkenskapsår.

## § 15 Motioner

Medlem som önskar få ett ärende behandlat vid ordinarie föreningsstämma ska skriftligen anmäla ärendet till styrelsen senast en (1) månad efter räkenskapsårets utgång.

## § 16 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 medlemmar.

## § 17 Dagordning

På ordinarie föreningsstämma ska förekomma:

1. Öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. Godkännande av dagordningen
5. Val av en person som jämte stämмоordföranden ska justera protokollet. Denna person ska tillika vara rösträknare
6. Fråga om stämman blivit stadseenligt 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 styrelseledamöter
13. Beslut om arvoden åt styrelse, revisorer och valberedning för innevarande 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 och av föreningsmedlem anmält ärende (motion) samt styrelsens syn på föreningens ekonomiska utveckling de kommande åren
19. Avslutande

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

Handlingar till föreningsstämma, som årsredovisning, verksamhetsberättelse, revisionsberättelse, motioner, valberedningens förslag etc, skall delges föreningsmedlemmarna senast två veckor före mötet.

## **§ 18 Kallelse**

Styrelsen kallar till föreningsstämma. Kallelsen 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.

Kallelsen ska utfärdas genom utdelning i postfack och genom e-post till de medlemmar som uppgivit en e-postadress. Om medlem uppgivit en annan postadress ska kallelsen istället skickas dit. I vissa i lag särskilt angivna fall ställs högre krav på kallelse via e-post.

Utöver vad som ovan angivits ska kallelse dessutom anslås på lämplig plats inom föreningens hus eller publiceras på föreningens webbplats.

## **§ 19 Rösträtt**

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar bostadsrätt gemensamt har de dock tillsammans endast en röst. Medlem som innehar flera lägenheter har också endast en röst.

Rösträtt på föreningsstämman har endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen enligt dessa stadgar och lag.

## **§ 20 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 två (2) medlemmar. 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.

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.

## **§ 21 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 bostadsrättslagen.

## **§ 22 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

## **§ 23 Resultatdisposition**

Det över- eller underskott som kan uppstå i föreningens verksamhet ska normalt balanseras i ny räkning.

## **§ 24 Valberedning**

Vid ordinarie föreningsstämma utses valberedning med minst tre medlemmar, varav en ledamot utses till sammankallande, för tiden fram till och med nästa ordinarie föreningsstämma. Valberedningens uppgift är att lämna förslag till antal styrelsemedlemmar, samtliga personval samt förslag till arvode.

## **§ 25 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 fyra veckor hållas tillgängligt för medlemmarna. Protokollet ska förvaras på betryggande sätt.

## STYRELSE OCH REVISORER

### § 26 Styrelsens sammansättning

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

Styrelsens ordförande och övriga medlemmar väljs av föreningsstämman. Ledamot och suppleant kan utses för en tid av ett eller två år och kan väljas om. Strävan skall vara att mandatperioden för högst hälften av styrelseledamöterna utgår vid samma tidpunkt. Uppdraget startar när den ordinarie föreningsstämma, på vilken styrelseval sker, avslutas och löper till slutet av den ordinarie föreningsstämma då mandattiden utgår.

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.

### § 27 Konstituering

Ordförande utses av föreningsstämman. Styrelsen utser inom sig vice ordförande och andra funktionärer vid konstituerande styrelsemöte, vilket avhålls i anslutning till föreningsstämman.

### § 28 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 om styrelsen i särskilda fall inte beslutar annat.

### § 29 Beslutsförhet och röstning

Styrelsen är beslutsför när antalet närvarande ledamöter överstiger hälften av samtliga ledamöter. Som styrelsens beslut gäller den mening för vilken mer än hälften av de närvarande röstat eller vid lika röstetal den mening som ordföranden biträder. Är styrelsen inte fulltalig ska de som röstar för beslutet utgöra mer än en tredjedel av hela antalet styrelseledamöter. Suppleanter tjänstgör i den ordning som ordförande bestämmer om inte annat framgår av arbetsordning beslutad av styrelsen.

### § 30 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.

### § 31 Firmateckning

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

## § 32 Styrelsens åligganden

Bland annat åligger det styrelsen:

- att företräda föreningen och ansvara för föreningens organisation, ekonomi, förvaltning och andra angelägenheter.  
Styrelsen får i förvaltningen av föreningens egendom liksom i övrigt förvaltningsarbete anlita, av styrelsen utsedd, extern part. Styrelsen har dock det yttersta ansvaret för att förvaltningen av föreningens angelägenheter sköts på ett tillfredställande 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), för dess ställning vid räkenskapsårets utgång (balansräkning) och för hur föreningens kassa har förändrats under året (kassaflödesanalys)
- att senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma till revisorerna avlämna årsredovisningen
- att senast två veckor före ordinarie föreningsstämma delge föreningens medlemmar årsredovisningen och revisionsberättelsen
- 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 eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända eller ytterligare belåna föreningens fasta egendom.

## § 33 Utdrag ur lägenhetsförteckning

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

## § 34 Räkenskapsår

Föreningens räkenskapsår är från och med 1 juli till och med 30 juni.

## § 35 Revisor

Föreningsstämma ska välja två revisorer med suppleanter. Revisorer och revisorssuppleanter väljs för tiden från ordinarie föreningsstämma fram till och med nästa ordinarie föreningsstämma. En revisorer och en suppleant ska vara medlemmar i föreningen, en revisor och suppleant ska vara extern och ska vara auktoriserade eller godkända revisorer.

## § 36 Revisionsberättelse

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

# BOSTADSRÄTTSHAVARES RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

## § 37 Bostadsrättshavarens ansvar

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla det inre av lägenheten med tillhörande övriga utrymmen i gott skick. Med ansvaret följer både underhålls- och reparationsskyldighet. Bostadsrättshavaren är skyldig att följa de anvisningar beträffande installationer avseende avlopp, värme, el, vatten, ventilation och anordning för informationsöverföring i lägenheten som föreningen lämnar, samt tillse att de utförs fackmannamässigt. Bostadsrättshavarens ansvar omfattar även mark och andra lägenhetskomponenter som kan ingå i upplåtelsen. Bostadsrättshavaren är också skyldig att följa föreningens regler och beslut som rör skötseln av marken. Föreningen svarar i övrigt för husets underhåll.

Bostadsrättshavaren svarar sålunda för underhåll och reparationer av bland annat:

- ytbeläggning på rummens alla väggar, golv och tak och undertak jämte underliggande ytbehandling, som krävs för att anbringa ytbeläggningen på ett fackmannamässigt sätt
- icke bärande innerväggar
- glas i fönster, dörrar och inglasningspartier
- till fönster och glaspartier hörande foder och lister, beslag, gångjärn, handtag, låsanordning, vädringsfilter och tätningslister samt all målning förutom utvändig målning och kittning av fönster.
- till ytterdörr hörande karm, list och foder, beslag, gångjärn, glas, handtag, ringklocka, 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 dock bostadsrättshavaren, motsvarande gäller för balkong- eller altandörr. Vid byte av lägenhetens ytterdörr ska den nya dörren motsvara de normer som vid utbytet gäller för brandklassning och ljuddämpning, samt färgmässigt stämma överens med övriga ytterdörrar i föreningen.
- innerdörrar med tillhörande karmar och säkerhetsgrindar
- lister, foder, socklar och stuckaturer
- radiatorer; i fråga om vattenfyllda radiatorer svarar bostadsrättshavaren endast för målning
- golvvärme
- eldstäder, dock inte tillhörande rökgångar
- varmvattenberedare i lägenhet, förutsatt att den inte är integrerad med anordning som föreningen ansvarar för
- ledningar för vatten och avlopp till de delar dessa är åtkomliga inne i lägenheten och betjänar endast bostadsrättshavarens lägenhet
- undercentral (säkringsskåp) och därifrån utgående el- och informationsledningar (telefon, kabel-tv, data med mera) i lägenheten, kanalisationer, brytare, eluttag och fasta armaturer

- ventiler och luftinsläpp, dock endast målning
- brandvarnare
- inredningssnickerier, skåp och lådor, hatthylla, trösklar, socklar, foder, lister, stuckaturer etc.

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 och torktumlare inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- kranar och avstängningsventiler samt alla packningar
- ventilationsfläkt
- elektrisk handdukstork

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

- vitvaror
- köksfläkt
- rensning av vattenlås
- diskmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- kranar och avstängningsventiler samt alla packningar

### **§ 38 Ytterligare installationer**

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

### **§ 39 Brand- och vattenledningsskador**

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

### **§ 40 Balkong, altan och takterrass**

Om lägenheten är utrustad med balkong, altan eller takterrass svarar bostadsrättshavaren för renhållning och snöskottning samt ska se till att avledning för dagvatten inte hindras. Vidare svarar bostadsrättshavaren för golvet ytskikt och insidan av sidopartier, fronter samt tak. Om balkonger eller uteplatser är försedd med inklädnad, t ex inglasning, eller annat insynsskydd svarar bostadsrättshavaren för allt underhåll av detsamma.

## **§ 41 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.

## **§ 42 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.

## **§ 43 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.

## **§ 44 Övriga anordningar**

Anordningar såsom luftvärmepumpar, markiser, balkonginglasning, belysningsarmaturer, solskydd, parabolantennor etc. 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.

## **§ 45 Förändring i lägenhet**

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

1. ingrepp i bärande konstruktion,
2. ändring av befintlig ledning för avlopp, värme, gas 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

### § 46 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.

Det avsedda ändamålet med en bostadslägenhet i föreningen är permanentbostad för bostadsrättshavaren. Om bostadsrättshavaren, med eller utan föreningens tillstånd, använder lägenheten för annat än avsett ändamål svarar bostadsrättshavaren för kostnader för återställande i ursprungligt skick.

### § 47 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 lägenhetskompement ska bostadsrättshavaren iaktta sundhet, ordning och gott skick även i fråga om sådant utrymme.

Ohyra får inte föras in i lägenheten.

### § 48 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.

### § 49 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.

### § 50 Inneboende

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

# FÖRVERKANDE

## § 51 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, 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 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
- 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

## § 52 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.

## § 53 Ersättning vid uppsägning

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

## § 54 Tvångsförsäljning

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

## ÖVRIGT

### § 55 Meddelanden

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

### § 56 Framtida underhåll

Styrelsen ska återkommande besiktiga föreningens egendom och uppdatera en underhållsplan för genomförande av underhåll av föreningens byggnader och markanläggningar. Baserat på denna underhållsplan ska styrelsen säkerställa att behövliga medel för att trygga underhållet årligen avsätts i en fond för framtida yttre underhåll.

### § 57 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.

### § 58 Tolkning

För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och övrig lagstiftning. Skulle dessa stadgar i någon del inte vara i överensstämmelse med dessa lagar har de företrädare framför stadgarna. Föreningen kan ha utfärdat ordningsregler för förtydligande av innehållet i dessa stadgar.


### § 59 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.

-----

Undertecknade intygar att ovanstående stadgar antogs vid ordinarie föreningsstämma 2021-10-22 respektive 2022-10-26.

Sundbyberg 2022-12-16

  
Kjell Sivert  
Johanna Sellgren