



STADGAR

för Bostadsrättsföreningen Edsbacka Port

Organisationsnummer 769610-4087

OM FÖRENINGEN

- § 1 Namn, säte och ändamål
- § 2 Medlemskap och överlåtelse
- § 3 Medlemskapsprövning
- § 4 Rätt att i särskilda fall utöva bostadsrätten efter överlåtelse
- § 5 Bosättningskrav
- § 6 Andelsägande
- § 7 Årsavgift
- § 8 Överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse
- § 9 Övriga avgifter
- § 10 Dröjsmål med betalning

FÖRENINGSTÄMMA

- § 11 Föreningsstämma
- § 12 Motioner
- § 13 Extra föreningsstämma
- § 14 Dagordning
- § 15 Kallelse
- § 16 Rösträtt
- § 17 Ombud och biträde
- § 18 Röstning
- § 19 Röstning om stadgeändring
- § 20 Jäv
- § 21 Resultatdisposition
- § 22 Utdelning, upplösning och likvidation
- § 23 Valberedning
- § 24 Stämmans protokoll

STYRELSE OCH REVISION

- § 25 Styrelsens sammansättning
- § 26 Konstituering
- § 27 Styrelsens protokoll
- § 28 Beslutsförhet och röstning
- § 29 Beslut i vissa frågor
- § 30 Firmateckning

- § 31 Styrelsens åligganden
- § 32 Utdrag ur lägenhetsförteckning
- § 33 Räkenskapsår
- § 34 Revisorer
- § 35 Revisionsberättelse

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

- § 36 Bostadsrättshavarens ansvar
- § 37 Ansvar för ändringar, installationer och övriga anordningar
- § 38 Brand- och vattenledningsskador
- § 39 Ersättning för inträffad skada
- § 40 Balkong, altan och takterrass
- § 41 Felanmälan
- § 42 Gemensam upprustning
- § 43 Vanvård
- § 44 Förändringar i lägenhet

ANVÄNDNING AV BOSTADSRÄTTEN

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

FÖRVERKANDE

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

ÖVRIGT

- § 54 Lagar och regler

OM FÖRENINGEN

§ 1 Namn, säte och ändamål

Föreningens namn är Bostadsrättsföreningen Edsbacka Port. Styrelsen har sitt säte i Sollentuna kommun. Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende utan tidsbegränsning. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

§ 2 Medlemskap och överlåtelse

En ny bostadsrättshavare får utöva bostadsrätten och flytta in i lägenheten endast om hen antagits som medlem i föreningen. Ansökan om medlemskap i föreningen ska göras på sätt som styrelsen bestämmer.

Till medlemsansökan ska fogas styrkt kopia på överlåtelsehandlingen. Denna ska vara daterad, underskriven av köpare och säljare och innehålla uppgift om den lägenhet som överlåtelsen avser samt köpeskillingen. Motsvarande gäller vid byte och gåva. Om överlåtelsehandlingen inte uppfyller formkraven är överlåtelsen ogiltig.

Om säljaren och köparen vid sidan om har överenskommit om ett annat pris än det som anges i köpehandlingen är överenskommelsen ogiltig. Mellan säljare och köpare gäller det pris som anges i köpehandlingen.

När ansökan om medlemskap inkommit till föreningen ska styrelsen snarast pröva frågan om medlemskap. Så länge medlem innehar bostadsrätt får hen inte frånträda sitt medlemskap i föreningen. Medlem som upphör att vara bostadsrättshavare ska anses ha utträtt ur föreningen.

§ 3 Medlemskapsprövning

Juridisk person, förutom kommun och region, tillåts inte bli medlem i föreningen. Juridisk person som är medlem i föreningen får inte utan samtycke av styrelsen genom överlåtelse förvärva ytterligare bostadsrätt i föreningen.

Fysisk person som övertar bostadsrätt i föreningens hus får inte vägras medlemskap om de villkor som föreskrivs i stadgarna är uppfyllda och förvärvaren skäligen bör godtas som bostadsrättshavare. Överlåtelsen är ogiltig om medlemskap ej beviljas.

Om person har förvärvat bostadsrätt vid exekutiv auktion eller tvångsförsäljning och personen därefter vägras medlemskap ska föreningen lösa bostadsrätten mot skälig ersättning.

§ 4 Rätt att i särskilda fall utöva bostadsrätten efter överlåtelse

Ett dödsbo efter avliden bostadsrättshavare får utöva bostadsrätten utan att vara medlem i föreningen. Tre år efter dödsfallet får föreningen uppmana dödsboet att inom 6 månader från uppmaningen visa att bostadsrätten ingått i bodelning eller arvskitte eller att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och ansökt om medlemskap. Om

uppmaningen inte följs får bostadsrätten tvångsförsäljas för dödsboets räkning.

Juridisk person får utöva bostadsrätten utan att vara medlem i föreningen om denne har förvärvat bostadsrätten vid exekutiv försäljning eller vid tvångsförsäljning och då hade panträtt i bostadsrätten. Tre år efter förvärvet får föreningen uppmana den juridiska personen att inom 6 månader från uppmaningen visa att någon som inte får vägras inträde i föreningen har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Åtföljs inte uppmaningen får bostadsrätten tvångsförsäljas för den juridiska personens räkning.

Om bostadsrätt har övergått till annan person genom bodelning, arv, testamente, gåva, bolagsskifte eller liknande förvärv och förvärvaren ej antagits som medlem, får föreningen uppmana innehavaren att inom 6 månader från uppmaningen visa att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs får bostadsrätten tvångsförsäljas för förvärvarens räkning.

§ 5 Bosättningskrav

Om det framkommer att förvärvare av bostadsrätt eller andel av bostadsrätt avser att inte själv bosätta sig i bostadsrättslägenheten får föreningen vägra medlemskap.

§ 6 Andelsägande

Antalet andelsägare per bostadsrätt får vara högst fyra, vilka tillsammans äger en röst vid föreningsstämma och har gemensamt betalningsansvar gentemot bostadsrättsföreningen.

§ 7 Årsavgift

Innehavare av bostadsrätt ska betala årsavgift för bestridande av föreningens löpande kostnader och avsättningar för underhåll. Årsavgiften fastställs av styrelsen och betalas månadsvis i förskott via PlusGiro/Bankgiro senast sista vardagen före varje ny månads början.

Årsavgifterna fördelas på lägenheterna i förhållande till deras andelstal.

Styrelsen kan besluta att i årsavgiften ingående ersättning för taxebundna kostnader såsom renhållning, värme, vatten och varmvatten ska erläggas efter förbrukning, lägenhetsyta eller per lägenhet.

Om lägenhetens förbrukning av värme, vatten eller varmvatten mäts individuellt ska denna del av årsavgiften baseras på förbrukningen.

§ 8 Överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse

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

Vid andrahandsupplåtelse får styrelsen ta ut en årlig avgift om högst 10 % av gällande prisbasbelopp. Om en lägenhet upplåts under del av ett år, beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten upplåtes. Upplåtelse under del av kalendermånad räknas som hel månad. Avgiften betalas av bostadsrättshavaren som upplåter sin lägenhet i andra hand.

§ 9 Övriga avgifter

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

För gemensamma arbetsinsatser som gagnar hela föreningen (trädgårdsskötsel, tomtstädning, mm) får medverkande medlemmar inte uppbära särskild ekonomisk ersättning, ej heller får frånvarande medlemmar debiteras särskild avgift.

§ 10 Dröjsmål med betalning

Årsavgiften ska betalas på sätt som styrelsen beslutar. Betalning får dock alltid ske genom PlusGiro/Bankgiro.

Om inte årsavgiften eller övriga förpliktelser betalas i rätt tid får föreningen enligt räntelagen ta ut dröjsmålsränta på det obetalda beloppet från förfallodagen fram till att full betalning sker, samt påminnelseavgift enligt gällande lag om ersättning för inkassokostnader, m.m.

FÖRENINGSSTÄMMA

§ 11 Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma ska hållas senast före juni månads utgång.

§ 12 Motioner

Medlem som önskar få ett ärende behandlat vid ordinarie föreningsstämma ska anmäla detta senast vid den tidpunkt som styrelsen beslutar.

§ 13 Extra föreningsstämma

Extra föreningsstämma kan hållas vid valfri tidpunkt under kalenderåret när styrelsen finner skäl till det, eller när det för angivet ändamål skriftligen begärs av revisor eller minst 1/10 av alla röstberättigade medlemmar. På extra stämma får endast diskuteras och beslutas i den/de frågor som föranlett stämmans sammankallande.

§ 14 Dagordning

På ordinarie föreningsstämma ska förekomma:

1. Öppnande
2. Fastställande av röstlängd
3. Val av stämмоорdförande
4. Anmälan av stämмоорdförandens 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 revisionsberättelsen

10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen
13. Beslut om arvoden till styrelse och revisorer för nästkommande verksamhetsår
14. Beslut om antal ledamöter och suppleanter
15. Val av styrelseledamöter och suppleanter
16. Val av revisorer och revisorssuppleant
17. Val av valberedning
18. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlemmar anmälda ärenden.
19. Avslutande

§ 15 Kallelse

Styrelsen kallar till föreningsstämma. Kallelse till föreningsstämma 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 två stämmor för att stämmobeslut ska bli giltigt får kallelse till den andra stämman inte utfärdas innan den första stämman har hållits. I kallelsen till den andra stämman ska anges vilket beslut den första stämman har fattat.

Kallelse till ordinarie och extra föreningsstämma ska utfärdas tidigast 6 veckor och senast två veckor före stämman.

Dessa kallelsetider gäller även om föreningsstämman ska behandla:

1. fråga om ändring av stadgarna,
2. fråga om likvidation,
3. fråga om att föreningen ska uppgå i en annan juridisk person genom fusion, eller
4. fråga om förenklad avveckling.

Kallelsen ska ske genom utdelning eller via elektroniska hjälpmedel (t.ex. e-post till de medlemmar som uppgivit e-postadress).

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

1. ordinarie föreningsstämma ska hållas på en annan tid än som har bestämts i stadgarna,
2. stämman ska behandla en fråga om 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 uppgå i en annan juridisk person genom fusion, gå i likvidation eller upplösas genom förenklad avveckling.

Om medlem uppgivit en annan postadress ska kallelsen i stället skickas dit. Utöver vad som angivits ovan ska kallelse dessutom alltid anslås på lämplig plats inom föreningens hus eller publiceras på föreningens webbplats.

§ 16 Rösträtt

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar har andelar i samma bostadsrätt har de tillsammans endast en röst. Medlem som innehar flera bostadsrätter har likaledes endast en röst.

Medlem som avslutat sitt medlemskap förlorar rätten att delta på föreningens möten liksom rätten att rösta på föreningsstämma. Detsamma gäller för medlem som inte betalt sin årsavgift.

§ 17 Ombud och biträde

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Ombudet ska visa upp en daterad, skriftlig och underskriven fullmakt. Fullmakten ska uppvisas i original och gäller högst ett år från utfärdandet. Ombud får företräda högst två medlemmar. På föreningsstämma får medlem medföra högst ett biträde. Bitrådets uppgift är att vara medlemmen behjälplig. Biträde har yttranderätt.

Ombud och biträde får endast vara:

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

Om medlem har förvaltare företräds medlemmen av förvaltaren. Underårig medlem företräds av sin förmyndare. Är medlem en juridisk person får denne företrädas av legal ställföreträdare, mot uppvisande av ett registreringsbevis som är högst tre månader gammalt.

Föreningsstämman får besluta att någon som inte är medlem ska ha rätt att närvara eller på annat sätt följa förhandlingarna vid föreningsstämman. Ett sådant beslut är endast giltigt om det enhälligt beslutas av samtliga röstberättigade som närvarar vid stämman

§ 18 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 personval anses den vald som har fått flest röster. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottning om inte annat beslutas av stämman innan valet förrättas.

Stämmans ordförande eller föreningsstämma kan besluta att sluten omröstning ska genomföras. Vid personval ska dock sluten omröstning alltid genomföras på begäran av röstberättigad.

§ 19 Röstning om stadgeändring

1. Vid röstning om stadgeändring gäller:

- a. Föreningens stadgar får ändras om alla föreningens röstberättigade medlemmar är överens om detta.

b. 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 50% av de avgivna rösterna eller, vid lika röstetal, den mening som stämmans ordförande biträder. På den andra stämman krävs att minst 2/3 av de röstande stöder beslutet.

c. Om stadgeändringen avser de grunder/andelstal enligt vilka årsavgifter beräknas, fordras att minst 3/4 av de röstande på den andra stämman stödjer beslutet

2. Beslut om ändring av stadgarna ska omgående anmälas för registrering hos Bolagsverket. Beslutet får ej verkställas innan registrering ägt rum.

§ 20 Jäv

Medlem får inte själv eller via ombud rösta i fråga om

- a) talan mot sig själv
- b) befrielse från skadeståndsansvar eller annan förpliktelse gentemot föreningen
- c) talan eller befrielse som avses i a) eller b) gällande annan, om medlemmen i fråga har ett väsentligt intresse som kan strida mot föreningens intresse.

§ 21 Resultatdisposition

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

§ 22 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 ursprungliga insatser.

§ 23 Valberedning

Vid ordinarie föreningsstämma får valberedning utses bestående av 3 ledamöter, varav en sammankallande, för tiden fram till och med nästa ordinarie stämma. Till valberedare kan förutom medlem även väljas person som tillhör medlems familjehushåll och som är bosatt i föreningens hus.

Valberedningens uppgift är att lämna förslag till samtliga personval avseende styrelse, revisorer och ny valberedning, samt förslag till arvodesbelopp att fördelas av styrelsen mellan förtroendevalda ledamöter och suppleanter i styrelse och revisorsgrupp.

§ 24 Stämmans protokoll

Vid föreningsstämma ska protokoll föras av den som stämmans ordförande utser. I protokollet ska

- röstlängden ingå eller biläggas
- stämmans beslut införas
- resultatet av genomförda omröstningar redovisas.

Det justerade protokollet ska finnas tillgängligt för medlemmarna senast tre veckor efter stämman. Originalprotokollet ska förvaras på betryggande sätt.

STYRELSE OCH REVISION

§ 25 Styrelsens sammansättning

Styrelsen består av minst 3 och högst 5 ledamöter med högst 2 suppleanter. Styrelsen väljs av ordinarie föreningsstämma. Ledamot och suppleant kan utses för en tid av ett eller två år.

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

§ 26 Konstituering

Styrelsen fördelar inom sig ordförandeskap och övriga uppdrag om inte föreningsstämma beslutat annorlunda.

§ 27 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.

§ 28 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 ledamöterna röstat eller vid lika röstetal den mening som ordföranden biträder.

Om fler än en suppleant valts till styrelsen tjänstgör dessa i den ordning som styrelsens ordförande beslutar om inte annat bestämts av föreningsstämma eller framgår av arbetsordning beslutad av styrelsen.

§ 29 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 en eller flera medlemmars lägenheter förändras ska dessa medlemmars samtycke inhämtas. Om samtycke inte erhålls blir beslutet ändå giltigt om minst 2/3 av de röstande på stämman har tillstyrkt beslutet och det dessutom har godkänts av hyresnämnden.

§ 30 Firmateckning

Föreningens firma tecknas av styrelsen i sin helhet eller av minst två ledamöter gemensamt.

§ 31 Styrelsens åligganden

Det åligger styrelsen

- att organisera och förvalta föreningens angelägenheter. Styrelsen kan överlämna till fristående företag att bistå i skötseln av föreningens ekonomi och fastigheter. Utan föreningsstämmas bemyndigande får styrelse eller firmatecknare inte avhända föreningen fast egendom som tillhör föreningen. Styrelsen får dock inteckna och belåna sådan egendom.

- att upprätta budget och fastställa årsavgifter för det kommande räkenskapsåret.
- att minst en gång årligen, innan årsredovisningen avges, besiktiga föreningens hus och inventera övriga tillgångar, samt i förvaltningsberättelsen redovisa iakttagelser av särskild betydelse.

Därutöver åligger det styrelsen bland annat

- att redovisa förvaltningen i form av
 - årsredovisning som ska innehålla beskrivning av verksamheten under året (förvaltningsberättelse),
 - redogörelse för föreningens intäkter och kostnader under året (resultaträkning)
 - föreningens ställning vid räkenskapsårets slut (balansräkning)
- att i årsredovisningen presentera en kassaflödesanalys, och vid negativt resultat belysa hur detta påverkar möjligheterna till finansiering av framtida ekonomiska åtaganden.
- att i årsredovisningen ange nyckeltal för årsavgift, lån, sparande, räntekänslighet och energikostnad per kvadratmeter bostadsyta.
- att upprätta och årligen följa upp en plan för underhållet av föreningens fastigheter med tillhörande byggnader, samt inom föreningen bilda en fond för yttre underhåll där avsättning till fonden sker enligt underhållsplanen. Om underhållsplan saknas, kan i stället avsättning till fonden årligen göras med ett belopp motsvarande minst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde.
- att senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma avlämna årsredovisningen till revisorerna.
- att senast två veckor före ordinarie föreningsstämma hålla årsredovisningen och revisionsberättelsen tillgängliga för medlemmarna.
- att föra medlems- och lägenhetsförteckningar vars personuppgifter ska behandlas enligt gällande lagstiftning för personuppgifter. Syftet är att ge föreningen, dess medlemmar och andra intressenter möjlighet att bedöma medlemsförhållandena i föreningen.

Medlemsförteckningen ska hållas tillgänglig hos föreningen för var och en som vill ta del av den, samt innehålla uppgift om

- varje medlems namn och postadress,
- tidpunkt för medlemmens inträde i föreningen, och
- den bostadsrätt som medlemmen innehar

Lägenhetsförteckningen ska för varje lägenhet ange

- lägenhetens beteckning, belägenhet, rumsantal och övriga utrymmen,
- datum för Bolagsverkets registrering av den ekonomiska plan som låg till grund för upplåtelsen,
- bostadsrättshavarens namn, samt
- insatsen för bostadsrätten.

Tidpunkten för medlems inträde i föreningen behöver inte anges för medlemmar som införts i förteckningen före 2016-07-01.

Förändringar i pantsättningen av bostadsrätt eller annan uppgift i förteckningen ska genast antecknas.

Vid överlåtelse av bostadsrätt ska kopia av överlåtelseavtalet fogas till lägenhetsförteckningen

8. att om föreningsstämman ska ta ställning till ett förslag om ändring av stadgarna, ska det fullständiga förslaget hållas tillgängligt för föreningen från tidpunkten för kallelsen fram till föreningsstämman. Om medlem uppgivit annan adress ska det fullständiga förslaget i stället skickas till medlemmen.

§ 32 Utdrag ur lägenhetsförteckning

Bostadsrättshavare har rätt att på begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen avseende sin egen lägenhet

§ 33 Räkenskapsår

Föreningens räkenskapsår är kalenderår.

§ 34 Revisorer

Föreningsstämma ska välja minst en och högst två revisorer med högst två suppleanter. Revisorer och revisorssuppleanter väljs för tiden från ordinarie föreningsstämma fram till och med nästa ordinarie föreningsstämma. Av revisorerna, vilka inte behöver vara medlemmar i föreningen, bör minst en vara auktoriserad.

§ 35 Revisionsberättelse

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

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

§ 36 Bostadsrättshavarens ansvar

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla bostaden i gott skick. Detta gäller även mark, förråd och andra lägenhetskomplement som ingår i upplåtelsen.

Bostadsrättshavaren är skyldig att följa de anvisningar som föreningen lämnar beträffande underhåll, reparationer och installationer avseende avlopp, värme, elektricitet, vatten och ventilation i lägenheten samt att tillse att dessa åtgärder utförs fackmannamässigt. Bostadsrättshavaren svarar sålunda för underhåll och reparationer av bland annat:

- ytbeläggning på rummens alla väggar, golv och tak jämte underliggande ytbehandling, som krävs för att anbringa ytbeläggningsen på ett fackmannamässigt sätt
- icke bärande innerväggar
- undertak som bostadsrättshavaren eller tidigare bostadsrättshavare försett lägenheten med
- till fönster hörande beslag, gångjärn, handtag, låsanordningar inklusive nycklar, persienner, vädringsfilter och tätningslister samt all målning förutom utvändigt målning och kittning av fönster.
- till ytterdörr hörande beslag, gångjärn, handtag, ringklocka och låsanordningar inklusive nycklar, all målning med undantag för målning av ytterdörrens utsida. Motsvarande gäller för balkong-, altan- och terrassdörrar.

- skada på ytterdörr, balkongdörr, altandörr, terrassdörr eller fönster med tillhörande karmar orsakad av inbrott eller annan åverkan.
- inglasningspartier som bostadsrättshavare försett lägenheten med.
- innerdörrar och säkerhetsgrindar.
- lister och foder
- målning av vattenfyllda radiatorer
- golvvärme med samtliga ingående komponenter
- ledningar för vatten och avlopp samt ventilationskanaler till de delar som är åtkomliga inne i lägenheten och endast betjänar bostadsrättshavarens lägenhet
- el-central (säkringsskåp) och därifrån utgående elledningar i lägenheten, såsom kanalisationer, kopplingsdosor, brytare, eluttag och fasta armaturer.
- installationer för informationsöverföring (telefon, tv, data, med mera) som är åtkomliga i lägenheten.
- ventiler och luftinsläpp, dock endast målning och filterbyte
- brandvarnare

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

- fuktisolerande skikt
- inredning och belysningsarmaturer
- vitvaror och sanitetsporlin
- klämring till golvbrunn samt rensning av golvbrunn och vattenlås
- tvättmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning och avlopp
- kranar och avstängningsventiler
- elektrisk handdukstork
- elektrisk golvvärme med samtliga ingående komponenter.

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

- vitvaror såsom kyl/frys, spishäll, ugn och mikrovågsugn
- köksfläkt och spiskåpa
- rensning av vattenlås
- diskmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning och avlopp
- kranar och avstängningsventiler;

§ 37 Ansvar för ändringar, installationer och övriga anordningar

Bostadsrättshavaren svarar för alla ändringar och installationer i lägenheten som utförts av bostadsrättshavaren eller tidigare bostadsrättshavare. Detta innefattar även mark, förråd och andra lägenhetskomplement som ingår i upplåtelsen.

Anordningar som exempelvis luftvärmepumpar, inglasning, markiser, belysningsarmaturer, solskydd, parabolantennor, solceller, etc, får sättas upp endast efter föreningens godkännande. Bostadsrättshavaren svarar för skötsel och underhåll av sådana anordningar, även om anordningarna uppsatts av tidigare bostadsrättshavare.

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.

§ 38 Brand- och vattenledningsskador

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

§ 39 Ersättning för inträffad skada

Om föreningen vid inträffad skada blir ersättningskyldig gentemot bostadsrättshavare för lägenhetsutrustning eller personligt lösöre, ska ersättningen beräknas med hänsyn till den skadade egendomens värde omedelbart före skadetillfället. Särskilda regler gäller vid brand- och vattenledningsskada, se § 38.

§ 40 Balkong, altan och takterrass

Bostadsrättshavaren svarar för renhållning och snöröjning av balkong/altan/takterrass och ska även tillse att avledning av dagvatten inte hindras.

§ 41 Felanmälan

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

§ 42 Gemensam upprustning

Föreningsstämma kan i samband med gemensam underhållsåtgärd i husen besluta om reparation och byte av inredning och utrustning i lägenheten som medlemmen ansvarar för och bekostar.

§ 43 Vanvård

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick, eller utan behövligt tillstånd utför en åtgärd som anges i § 45, 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.

Bostadsrättshavarens ansvarar i ovan avseende även för övriga personer som tillhör hushållet, gästar bostadsrättshavaren, inryms i lägenheten eller som där utför arbete för bostadsrättshavarens räkning. Om det till lägenheten hör förråd, p-plats, mark eller andra lägenhetskomplement ska bostadsrättshavaren iaktta ordning, sundhet och gott skick även i fråga om dessa utrymmen. Bostadsrättshavaren har även ansvar för att ohyra inte förs in i lägenheten.

§ 44 Förändringar i lägenhet

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

- ingrepp i en bärande konstruktion,
- installation eller ändring av ledningar för avlopp, värme och vatten,

- installation eller ändring av anordning för ventilation,
- installation som kan påverka brandskyddet,
- annan väsentlig förändring av lägenheten.

Bostadsrättshavaren svarar för att erforderliga myndighetstillstånd erhålls och ska tillse att styrelsen får erforderliga underlag för sitt beslut. Förändringar ska alltid utföras på ett fackmannamässigt sätt.

Styrelsen får vägra att ge tillstånd till en åtgärd endast om den är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen eller annan medlem. Ett tillstånd får förenas med villkor. Om bostadsrättshavaren är missnöjd med styrelsens beslut kan hen begära att hyresnämnden prövar frågan.

ANVÄNDNING AV BOSTADSRÄTTEN

§ 45 Användning av bostadsrätten

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

§ 46 Störningar m.m.

Vid användning av lägenheten ska bostadsrättshavaren tillse att de som bor i omgivningen inte utsätts för störningar som kan vara skadliga för hälsan eller annars försämra deras bostadsmiljö i sådan grad att de inte skäligen bör tålas. Bostadsrättshavaren ska även i övrigt iaktta sundhet, ordning och gott skick inom och utanför huset. Bostadsrättshavaren ska även rätta sig efter föreningens ordningsregler.

Detta gäller även för mark, förråd, p-plats eller annat lägenhetskomplement som hör till i bostadsrätten. Bostadsrättshavaren ansvarar även för att bestämmelserna följs av den som hör till hushållet, gästar bostadsrättshavaren eller som utför arbete för bostadsrättshavarens räkning. Om bostadsrättshavaren vet eller har anledning att misstänka att person, djur eller föremål är behäftade med ohyra får dessa inte tas in i lägenheten.

§ 47 Tillträdesrätt

Företrädare för föreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för eller har rätt att utföra.

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

§ 48 Andrahandsupplåtelse

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan person för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt skriftliga samtycke.

Bostadsrättshavare ska ansöka skriftligen hos styrelsen 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 befogad anledning att vägra samtycke.

Tillståndet kan begränsas till viss tid och förenas med villkor. Andrahandsupplåtelse under kortare tid än 3 månader tillåts inte. Styrelsens beslut kan överprövas av hyresnämnden.

Tillstånd till andrahandsupplåtelse krävs inte

- om bostadsrätten i samband med exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning har förvärvats av juridisk person med panträtt i bostadsrätten och den juridiske personen inte antagits som medlem i föreningen,
- om bostadsrätten har förvärvats av juridisk person, kommun eller region och lägenheten därefter upplåts i andra hand för permanent boende. I detta fall ska styrelsen genast underrättas om andrahandsupplåtelsen

Bostadsrättshavaren ansvarar för att hyresgästen tagit del av föreningens stadgar och ordningsregler samt respekterar dessa under upplåtelseperioden. Bostadsrättshavaren ska under upplåtelseperioden fortsätta att till föreningen betala årsavgiften för lägenheten (och ev. hyra för p-plats), och ska själv svara för uppbörden av lägenhetshyra från den nya hyresgästen.

§ 49 Inneboende

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

FÖRVERKANDE

§ 50 Förverkandegrunder

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

- bostadsrättshavaren efter förfallodagen dröjer med att betala årsavgift eller avgift för andrahands-upplåtelse mer än en vecka efter uppmaning att fullgöra sin betalningsskyldighet
- lägenheten upplåts i andra hand utan styrelsens godkännande
- bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för föreningen 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
- om bostadsrättshavaren utsätter boende i omgivningen för störningar eller inte iakttar reglerna

om sundhet, ordning och gott skick eller inte följer föreningens ordningsregler

- bostadsrättshavaren inte ger föreningen tillträde till lägenheten och inte kan visa giltigt skäl för detta
- bostadsrättshavaren inte fullgör annan skyldighet och det är av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs
- lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet
- lägenheten används till verksamhet, som 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 § 44.

§ 51 Hinder för förverkande

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

Sålunda fullföljs inte uppsägning på grund av otillåten andrahandsupplåtelse om bostadsrättshavaren inom en vecka efter tillsägelse ansöker om tillstånd till upplåtelsen och får ansökan beviljad.

Ej heller vid försenad betalning av årsavgift fullföljs uppsägningen om bostadsrättshavaren inom en vecka efter tillsägelse fullgör sin betalningsskyldighet.

§ 52 Ersättning vid uppsägning

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

§ 53 Tvångsförsäljning

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

ÖVRIGT

§ 54 Lagar och regler

För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller *Bostadsrättslagen, Lagen om ekonomiska föreningar* och övrig lagstiftning. Föreningen kan utfärda ordningsregler för förtydligande av innehållet i dessa stadgar.