

# **Stadgar**

**Bostadsrättsföreningen Solbacka Park**

**Organisationsnummer 769630–2111**

## **Om Föreningen:**

- § 1 Namn, säte och ändamål
- § 2 Medlemskap och överlåtelse
- § 3 Medlemskapsprövning – juridisk person
- § 4 Medlemskapsprövning – fysisk person
- § 5 Bosättningskrav
- § 6 Andelsägande
- § 7 Insats, årsavgift och upplåtelseavgift
- § 8 Årsavgiftens beräkning
- § 9 Överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse
- § 10 Övriga avgifter
- § 11 Dröjsmål med betalning

## **Föreningsstämma**

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

## **Styrelse och Revision**

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

## **Bostadsrättsinnehavarens rättigheter och skyldigheter**

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

## **Användning av bostadsrätten**

§ 44 Användning av bostadsrätten

§ 45 Störningar med mera

§ 46 Tillträdesrätt

§ 47 Andrahandsupplåtelse

§ 48 Inneboende

## **Förverkande**

§ 49 Förverkandegrunder

§ 50 Hinder för förverkande

§ 51 Ersättning vid uppsägning

§ 52 Tvångsförsäljning

## **Övrigt**

§ 53 Meddelanden

§ 54 Framtida underhåll

§ 55 Upplösning och likvidation

§ 56 Tolkning

§ 57 Stadgeändring

## **§1 Namn, säte och ändamål**

Föreningens namn är Bostadsrättsföreningen Solbacka Park.

Styrelsen har sitt säte i Norrtälje, Norrtälje kommun.

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

## **§2 Medlemskap och överlåtelse**

En ny innehavare får utöva bostadsrätten och flytta in i lägenheten endast om hen antagits som medlem i föreningen. Förvärvaren ska ansöka om medlemskap i föreningen på det sättet som styrelsen bestämmer. Till medlemsansökan ska bifogas styrkt kopia på överlåtelsehandling som ska vara underskriven av köpare och säljare och innehålla uppgift om vilken lägenhet som överlåtelsen avser, redogörelse för utrymmen utanför lägenheten som är upplåtna med bostadsrätt (uteplats/annan mark), pris samt eventuell upplåtelseavgift. Motsvarande gäller vid byte och gåva. Om överlåtelsehandlingen inte uppfyller formkraven är överlåtelse ogiltig. Vid upplåtelse erhålls medlemskap samtidigt med upplåtelsen.

Styrelsen ska så snart som möjligt från det att ansökan om medlemskap kom in till föreningen, pröva frågan om medlemskap. Som underlag för prövningen har föreningen rätt att ta en kreditupplysning avseende sökanden. En medlem som upphör att vara bostadsrättsinnehavare ska anses ha utträtt ur föreningen, om inte styrelsen medger att hen får stå kvar som medlem.

## **§3 Medlemskapsprövning- juridisk person**

Juridisk person som förvärvat bostadsrätt till en bostadsrättslägenhet får vägras inträde i föreningen. En juridisk person som är medlem i föreningen får inte utan samtycke av styrelsen genom överlåtelse förvärva ytterligare bostadsrätt till en bostadslägenhet. Kommun och region får inte vägras medlemskap.

## **§4 Medlemskapsprövning- fysisk person**

Medlemskap kan beviljas fysisk person som övertar bostadsrätt i föreningens hus. Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras medlemskap i föreningen om föreningen skäligen bör godta förvärvaren som bostadsrättsinnehavare.

Medlemskap får inte vägras på grund av hudfärg, kön, könsöverskridande identitet eller uttryck, etnisk tillhörighet, religion eller annan trosuppfattning, funktionshinder eller sexuell läggning. Överlåtelse är ogiltig om medlemskap inte beviljas.

## **§5 Bosättningskrav**

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

## **§ 6 Andelsägande**

Den som har förvärvat en andel i bostadsrätt får vägras medlemskap i föreningen om inte bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar, sambor på vilka sambolagen tillämpas eller andra närstående personer vilka varaktigt sammanbor.

## **§ 7 Insats, årsavgift och upplåtelseavgift**

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

## **§ 8 Årsavgiftens beräkning**

Årsavgiften fördelas på lägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal. Beslut om ändring av andelstal ska fattas av föreningsstämma. Om beslutet medför rubbning av det inbördes förhållandet mellan andelstalen blir beslutet giltigt om minst tre fjärdedelar av de röstande på stämman har 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. Vad gäller bredband och TV kan styrelsen bestämma om utbudet.

Kostnader som avser varmvatten, el samt bredband och TV ingår inte i årsavgiften och betalas således av varje bostadsrättsinnehavare individuellt.

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

Årsavgiften och andra avgifter ska betalas på det sättet styrelsen beslutar. Betalning får dock alltid ske genom plus- eller bankgiro.

## **§ 9 Överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse**

Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 3,5 % och pantsättningsavgiften till högst 1,5 % av gällande prisbasbelopp.

Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

Avgift för andrahandsupplåtelse får tas ut efter beslut av styrelsen. Avgiften får årligen uppgå till högst 10 % av gällande prisbasbelopp. Om en lägenhet upplåts under en del av ett år, beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten. Upplåtelse under en del av en kalendermånad räknas som en hel månad. Avgiften betalas av bostadsrättsinnehavare som upplåter sin bostadsrätt i andra hand.

## **§ 10 Övriga avgifter**

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

## **§ 11 Dröjsmål med betalning**

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

## **FÖRENINGSTÄMMA**

### **§ 12 Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma ska hållas senast före december månads utgång.

Föreningsstämma ska hållas på den ort där föreningen har sitt säte. Styrelsen kan dock besluta om att stämman ska hållas digitalt, helt eller delvis. Om föreningsstämman ska hållas helt digitalt ställs särskilda krav på kallelsen, se § 16.

### **§ 13 Motioner**

Medlem som önskar få ett ärende behandlat vid föreningsstämma ska anmäla detta senast före oktober månads utgång eller inom den senare tidpunkt som styrelsen kan komma meddela för att ärendet skall kunna anges i kallelsen.

### **§ 14 Extra föreningsstämma**

Extra föreningsstämma ska hållas när styrelsen finner skäl till det. Sådan föreningsstämma ska även hållas när det för uppgivet ändamål skriftligen begärs av revisor eller minst 10% av samtliga röstberättigade.

### **§ 15 Dagordning**

På ordinarie föreningsstämma ska förekomma:

1. Öppnande
2. Fastställande av röstlängd
3. Val av stämмоordförande
4. Anmälan av stämмоordförandes val av protokollförare
5. Val av justerare tillika rösträknare
6. Godkännande av dagordningen
7. Fråga om föreningsstämman har blivit stadgeenhetligt utlyst
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisorernas berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen
13. Beslut om arvoden åt styrelsen och revisorer för nästkommande verksamhetsår

14. Val av styrelseledamöter och suppleanter.
15. Val av revisorer och revisorssuppleant
16. Val av valberedning
17. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt inkomna motioner av medlemmar
18. Avslutande

På extra föreningsstämma ska utöver punkt 1–7 och 18 förekomma de ärenden för vilka stämman har blivit utlyst.

## **§ 16 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 ändringarna anges i kallelsen.

Om föreningsstämma ska hållas helt digitalt ska kallelsen innehålla uppgift om hur medlemmarna ska gå till väga för att delta och för att rösta.

Om det krävs för att föreningsstämmobeslut ska bli giltig att det fattas på två stämmor, får kallelse till den senare stämman inte utfärdas innan den första stämman har hållits. I en sådan kallelse ska det anges vilket beslut den första stämman har fattat.

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

Dessa kallelsetider gäller även om föreningsstämman ska behandla:

1. En fråga om ändring av stadgarna.
2. En fråga om likvidation
3. En fråga om att föreningen ska gå upp i en annan juridisk person genom fusion
4. En fråga om förenklad avveckling

Kallelsen ska utfärdas genom utdelning eller via elektroniska hjälpmedel (till exempel e-post till de medlemmar som har uppgivit en e-postadress). Kallelsen ska skickas med post till varje medlem vars postadress är känd för föreningen om:

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

Om en medlem har uppgivit en annan postadress ska kallelsen i stället skickas dit.

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

## **§ 17 Rösträtt**

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar bostadsrätt gemensamt har de dock tillsammans en röst. Medlem som innehar flera bostadsrätter har också endast en röst. Rösträtt har endast den medlem som fullföljt sina åtaganden mot föreningen enligt dess stadgar eller enligt lag.

## **§ 18 Ombud och biträde**

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

Ombud och biträde får endast vara:

1. Annan medlem
2. Medlemmens make/maka eller sambo
3. Föräldrar
4. Syskon
5. Myndigt barn
6. Annan närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen i föreningens hus
7. God man

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

Är medlemmen en juridisk person får denne företrädas av legal ställföreträdare, mot uppvisande av ett registreringsbevis som är högst tre månader gammalt.

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

## **§ 19 Röstning**

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som fått mer än hälften av de angivna rösterna eller vid lika röstetal den mening som stämmans ordförande biträder. Blankröst är inte en avgiven röst. Vid val anses den vald som har fått flest röster. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottning om inte annat beslutas av stämman innan valet förrättas. Stämмоordförande eller föreningsstämma kan besluta att sluten omröstning ska genomföras. Vid personval ska dock sluten omröstning alltid genomföras på begäran av röstberättigad. För vissa beslut krävs särskild majoritet enligt bestämmelser i bostadsrättslagen.

## **§ 20 Jäv**

En medlem får inte själv eller genom ombud rösta i frågan om:

1. Talan mot sig själv
2. Befrielse från skadeståndsansvar eller annan förpliktelse gentemot föreningen
3. Talan eller befrielse som avses i 1 eller 2 beträffande annan, om medlemmen i fråga har ett väsentligt intresse som kan strida mot föreningens intresse.

## **§ 21 Resultatdisposition**

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

## **§ 22 Valberedning**

Vid ordinarie föreningsstämma får valberedning utses för tiden fram till och med nästa ordinarie föreningsstämma. Till valberedare kan förutom medlem även väljas en person som tillhör medlemmens familjehushåll och som är bosatt i föreningens hus.

Valberedningens uppgift är att lämna förslag till samtliga personval.

## **§ 23 Stämmans protokoll**

Vid föreningsstämma ska protokoll föras av den som stämmans ordförande utsett.

I fråga om protokollets innehåll gäller:

1. Att röstlängden ska tas in i eller biläggas i protokollet
2. Att stämmans beslut ska föras in i protokollet
3. Att om omröstning skett ska resultatet av denna anges i protokollet

Protokollet ska senast inom tre veckor hållas tillgängligt för medlemmarna. Protokollet ska förvaras på betryggande sätt.

## **STYRELSEN OCH REVISION**

### **§ 24 Styrelsens sammansättning**

Styrelsen består av mins tre och högst fyra ledamöter med ingen eller högst 3 suppleanter.

Styrelsen väljs av föreningsstämman. Ledamot och suppleant kan utses för en tid av ett eller två år. Om en helt ny styrelse väljs ska mandattiden för hälften, eller vid udda tal närmast högre antal, vara ett år.

Till ledamot eller suppleant kan förutom medlem även väljas en 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.

### **§ 25 Konstituering**

Styrelsen utser inom sig ordförande och andra funktionärer om inte föreningsstämma beslutat annorlunda.

## **§ 26 Styrelsens protokoll**

Vid styrelsens sammanträde 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.

## **§ 27 Beslutsförhet och röstning**

Styrelsen är beslutsför när antalet närvarande ledamöter överstiger hälften av samtliga ledamöter. Som styrelsens beslut gäller den mening för vilken mer än hälften av de närvarande röstat eller vid lika röstetal den mening som ordförande biträder. Är styrelsen inte fulltalig ska de som röstar för beslut utgöra mer än en tredje del av hela antalet styrelseledamöter.

Suppleanter tjänstgör i den ordning som ordförande bestämmer om inte annat bestämts av föreningsstämma eller framgår av arbetsordning (beslutat av styrelsen).

## **§ 28 Beslut i vissa frågor**

Beslut som innebär väsentlig förändring av föreningens hus eller mark ska alltid fattas av föreningsstämma. Om ett beslut avseende om- eller tillbyggnad innebär att en medlems lägenhet förändras ska medlemmens samtycke inhämtas. Om bostadsrättsinnehavaren inte ger sitt samtycke till ändringen, blir beslutet ändå giltigt om minst två tredjedelar av de röstande på stämman har gått med på beslutet och det dessutom har godkänts av hyresnämnden.

## **§ 29 Firmateckning**

Föreningens firma tecknas av minst två styrelseledamöter tillsammans.

## **§ 30 Styrelsens åligganden**

Bland annat åligger det styrelsen:

1. Att svara för föreningens organisation och förvaltning av dess angelägenheter
2. Att avge redovisning för förvaltning av föreningens angelägenheter genom att avlämna årsredovisning som ska innehålla berättelse om verksamheten under året (förvaltningsberättelse) samt redogöra för föreningens intäkter och kostnader under året (resultaträkning) och för dess ställning vid räkenskapsårets utgång (balansräkning)
3. Årsredovisning ska även innehålla
  - a. Kassaflödesanalys
  - b. Årsavgift per kvadratmeter
  - c. Skuldsättningsgrad per kvadratmeter
  - d. Sparande per kvadratmeter
  - e. Energikostnad per kvadratmeter
  - f. räntekänslighet
4. Att senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma till revisorerna avlämna årsredovisningen

5. Att senast två veckor före ordinarie föreningsstämma hålla årsredovisningen och revisionsberättelsen tillgänglig
6. Att föra medlems- och lägenhetsförteckning; föreningen har rätt att behandla i förteckningarna ingående personuppgifter på sätt som avses enligt gällande lagstiftning för personuppgifter.
7. 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 en medlem har uppgivit en annan adress ska det fullständiga förslaget i stället skickas till medlemmen.

### **§ 31 Utdrag ur lägenhetsförteckning**

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

### **§ 32 Räkenskapsår**

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 juli- 1 juni året därpå.

### **§ 33 Revisor**

Föreningsstämma ska välja minst en och högst två revisorer med högst 2 suppleanter. Revisorer och revisionssuppleanter väljs för tiden från ordinarie föreningsstämma fram till och med nästa ordinarie föreningsstämma. Revisorer behöver inte vara medlemmar i föreningen och behöver inte heller vara auktoriserade eller godkända.

### **§ 34 Revisionsberättelse**

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

## **BOSTADSRÄTTSSINNEHAVAREN RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER**

### **§ 35 Bostadsinnehavarens ansvar**

Bostadsinnehavaren ska på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick. Detta gäller även mark, förråd och andra lägenhetskompement som ingår i upplåtelsen.

Bostadsrättsinnehavaren är skyldig att följa de anvisningar som föreningen lämnar beträffande installationer avseende avlopp, värme, elektricitet, vatten och ventilation i lägenheten samt att tillse att dessa installationer utförs fackmannamässigt.

Bostadsrättsinnehavaren är skyldig att följa föreningens anvisningar som meddelas rörande skötseln av marken och gemensamma utrymmen.

Bostadsrättsinnehavaren svarar sålunda för underhåll och reparationer av bland annat:

- Ytbeläggning på rummarna alla väggar, golv och tak jämte underliggande ytbehandling, som krävs för att anbringa ytbeläggningen på ett fackmannamässigt sätt
- Icke bärande innerväggar
- Undertak som bostadsrättsinnehavaren försett lägenheten med
- Fönster- och dörrglas och till fönster och dörr hörande beslag, gångjärn, handtag, låsanordningar inklusive nycklar, persienner, vädringsfilter och tätningsslistor samt all målning förutom utvändigt målning
- Till ytterdörr hörande beslag, gångjärn, handtag, ringklocka, låsanordningar inklusive nycklar, all målning med undantag för målning av ytterdörrs utsida, motsvarande gäller för balkong- eller altandörr. För skada på ytterdörr med tillhörande karm genom inbrott eller annan åverkan svarar bostadsrättsinnehavaren, motsvarande gäller för balkong- eller altandörr.
- Inglasningspartier som bostadsrättsinnehavaren har försett lägenheten med
- Innerdörrar och säkerhetsgrindar
- Lister, foder och stuckaturer
- Radiatorer; i frågan om vattenfyllda radiatorer svarar bostadsrättsinnehavaren endast för målning
- Golvvärme med samtliga ingående komponenter
- Eldstäder
- Ledningar för värme, vatten och avlopp samt ventilationskanaler, till de delar dessa är åtkomliga inne i lägenheten och betjänar endast bostadsrättsinnehavarens lägenhet
- El central (säkringsskåp) och därifrån utgående elledningar i lägenheten, kanalisationer, kopplingsdosor, brytare, eluttag och fasta armaturer.
- Installationer för informationsöverföring (telefon, kabel tv, data med mera) som är åtkomliga i lägenheten.
- Ventiler och luftinsläpp, dock endast målning och filterbyte
- Brandvarnare

I badrum, duschrum eller annat våtrum samt i WC svarar bostadsrättsinnehavaren därutöver bland annat även för:

- Fuktisolerande skikt
- Inredning och belysningsarmaturer
- Vitvaror och sanitetsporcelain
- Klämring till golvbrunn, rensning av golvbrunn och vattenlås
- Tvättmaskin och torktumlare inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- Kranar och avstängningsventiler
- Elektrisk handdukstork

I kök eller motsvarande utrymme svarar bostadsrättsinnehavaren för all inredning och utrustning såsom bland annat;

- Vitvaror
- Köksfläkt och spiskåpa
- Rensning av vattenlås
- Diskmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- Kranar och avstängningsventiler

### **§ 36 Ansvar för ändringar och installationer**

Bostadsrättsinnehavaren svarar för alla ändringar och installationer i lägenheten som utförs av bostadsrättsinnehavaren eller tidigare innehavaren av bostadsrätten. Detta gäller även mark, förråd och andra lägenhetskomplement som ingår i upplåtelsen.

### **§ 37 Brand och vattenledningsskador**

För reparationer på grund av brand- eller vattenledningsskador svarar bostadsrättsinnehavaren endast i begränsad omfattning i enlighet med bestämmelse i bostadsrättslagen.

#### **§ 37 a Ersättning för inträffat skada**

Om föreningen vid inträffad skada blir ersättningsskyldig gentemot bostadsrättsinnehavaren 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 § 37.

### **§ 38 Balkong och altan**

Om lägenheten är utrustad med balkong och/ eller altan svarar bostadsrättsinnehavaren för renhållning, underhåll och snöskottning samt ska se till att avledning för dagvatten inte hindras.

### **§ 39 Felanmälan**

Bostadsrättsinnehavaren är skyldig att till föreningen anmäla fel och brister i sådan lägenhetsutrustning som föreningen svarar för i enlighet med bostadsrättslagen och dess stadgar.

### **§ 40 Gemensam upprustning**

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

## **§ 41 Vanvård**

Om bostadsrättsinnehavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick, eller utan behövtillstånd utför en åtgärd som anges i § 43, i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller att det finns risk för omfattande skador på annans egendom har föreningen, efter rättelseanmaning, rätt att avhjälpa bristen på bostadsrättsinnehavarens bekostnad.

## **§ 42 Övriga anordningar**

Anordningar som exempelvis luftvärmepumpar, inglasning, markiser, belysningsarmaturer, solskydd, parabolantennor, solceller, och flaggstänger får sättas upp endast efter föreningens godkännande. Bostadsrättshavaren svarar för skötsel och underhåll av sådana anordningar. Om det behövs för husets underhåll eller för att fullgöra myndighetsbeslut är bostadsrättsinnehavaren skyldig att, efter uppmaning från styrelsen, demontera och i förekommande fall återmontera sådana anordningar på egen bekostnad. Håltagning på fasaden får utföras endast efter föreningens godkännande.

## **§ 43 Förändring i lägenhet**

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

1. Ingrepp i en bärande konstruktion
2. Installation eller ändring av ledningar för avlopp, värme eller vatten
3. Installation eller ändring av anordning för ventilation
4. Installation eller ändring av eldstad eller rökkanal, eller annan påverkan på brandskyddet, eller någon annan väsentlig förändring av lägenheten.
5. Tillbyggnad av uterum på altan
6. Grusning av parkering framför bostadsrättslägenhet.

Bostadsrättsinnehavaren svarar för att förse styrelsen med erforderligt underlag/tillstånd för sitt beslut.

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

Bostadsrättsinnehavaren svarar för att erforderliga myndighets tillstånd erhålls. Förändringar ska alltid utföras på ett fackmannamässigt sätt.

## **ANVÄNDNING AV BOSTADSRÄTTEN**

### **§ 44 Användning av bostadsrätten**

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

### **§ 45 Störningar med mera**

Vid användning av lägenheten ska bostadsrättsinnehavaren 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. Bostadsrättsinnehavaren ska även i övrigt vid sin användning av lägenheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom och utanför huset. Bostadsrättsinnehavaren ska även rätta sig efter föreningens ordningsregler.

Detta gäller även för mark och förråd som ingår i bostadsrätten. Bostadsrättsinnehavaren ansvarar vidare för att bestämmelserna även följs av den som tillhör till hushållet, gästar bostadsrättsinnehavaren eller som utför arbete för bostadsrättsinnehavarens räkning. Om bostadsrättsinnehavaren vet eller har anledning till att misstänka att ett föremål är behäftat med ohyra får detta inte tas in i lägenheten.

### **§ 46 Tillträdesrätt**

Företrädare för föreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för eller har rätt att utföra. Om bostadsrättsinnehavaren inte lämnar föreningen tillträde till lägenheten, när föreningen har rätt till det, kan styrelsen ansöka om särskild handräckning hos kronofogdemyndigheten.

### **§ 47 Andrahandsupplåtelse**

En bostadsrättsinnehavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt skriftliga samtycke. Bostadsrättsinnehavaren ska skriftligen hos styrelsen ansöka om samtycke till upplåtelsen. I ansökan ska skälet till upplåtelsen anges, vilken tid den ska pågå samt till vem lägenheten ska upplåtas. Tillståndet ska begränsas till en viss bestämd tid.

Tillstånd ska lämnas om bostadsrättsinnehavaren har skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Styrelsens beslut kan överprövas av hyresnämnden.

### **§ 48 Inneboende**

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

## § 49 Förverkande grunder

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

- Bostadsrättsinnehavaren dröjer med att betala insats, upplåtelseavgift, årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse mer än en vecka efter förfalldatum.
- Lägenheten utan samtycke upplåts i andra hand
- Bostadsrättsinnehavaren inrymmer utomstående personer till man för förening eller annan medlem.
- Lägenheten används för annat ändamål än vad den är avsedd för och avvikelsen är av väsentlig betydelse för föreningen eller någon medlem
- Bostadsrättsinnehavaren eller den, som lägenheten upplåtits till i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten eller om bostadsrättsinnehavaren, genom att inte utan oskäligt dröjsmål underrättat styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten, bidrar till att ohyran sprids i huset
- Om lägenheten vanvårdas, eller om bostadsrättsinnehavaren utsätter de som bor i omgivningen för störningar i boendet, eller inte iakttar reglerna om sundhet, ordning och gott skick eller föreningens ordningsregler.
- Bostadsrättsinnehavaren inte lämnar tillträde till lägenheten och inte kan visa giltig ursäkt för detta.
- Bostadsrättsinnehavaren inte fullgör annan skyldighet och det måste vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs
- Lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringslivsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken till en inte oväsentlig del ingår i brottslig förfarande eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning
- Bostadsrättsinnehavaren utan behövligt tillstånd utför en förändring av lägenheten som anges i § 43 och värken har vidtagit rättelse efter uppmaning som inkommit inom två månader från vetskaper om ingreppet eller fått tillstånd från hyresnämnden. Nyttjanderätten ska i sådant fall upphöra tre månadskiften efter uppsägningen.

## § 50 Hinder för förverkande

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

## § 51 Ersättning vid uppsägning

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

## § 52 Tvångsförsäljning

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

## **ÖVRIGT**

### **§ 53 Meddelanden**

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

### **§ 54 Framtida underhåll**

Styrelsen bör upprätta och årligen följa upp en underhållsplan för genomförande av underhållet av föreningens fastigheter med tillhörande byggnader. Underhållsplanen ska även innehålla uppgifter om fastighetens underhållnings- och återinvesteringsbehov under de kommande femtio år ur ett byggnadstekniskt perspektiv. Underhållsplan ska upprättas senast från och med det verksamhetsår som infaller fem år efter godkänd slutbesiktning av fastigheten.

Inom föreningen ska bildas fond för yttre underhåll. Avsättning till fonden ska ske enligt underhållsplan när sådan finns. Om underhållsplan saknas, kan i stället avsättning till fonden årligen göras med ett belopp motsvarande minst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde.

### **§ 55 Upplösning och likvidation**

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

### **§ 56 Tolkning**

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

### **§ 57 Stadgeändring**

Föreningens stadgar kan ändras om samtliga röstberättigade är ense om det. Beslutet är även giltigt om det fattas av två på varandra följande föreningsstämmor.

Den första stämmans beslut utgörs av den mening som får mer än hälften av de angivna rösterna eller, vid lika röstetal, den mening som ordföranden biträder.

På den andra stämman krävs att minst två tredje delar av de röstande går med på beslutet.

Bostadsrättslagen kan för vissa beslut föreskriva högre majoritetskrav.

Ovanstående stadgar har antagits på ordinarie årsstämma 20 november 2025

För styrelsen,

Anthonie Herman de Leeuw

Ordförande

Olle Brink

Kassör