

# STADGAR

för Bostadsrättsföreningen Fenix  
organisationsnummer 769607-9172

## OM FÖRENINGEN

- 1 § Namn, säte och ändamål
- 2 § Medlemskap och överlåtelse
- 3 § Medlemskapsprövning - fysisk person
- 4 § Bosättningskrav
- 5 § Andelsägande
- 6 § Insats, årsavgift och upplåtelseavgift
- 7 § Årsavgiftens beräkning
- 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 § Jäv
- 20 § Resultatdisposition
- 21 § Valberedning
- 22 § Stämmans protokoll

## STYRELSE OCH REVISION

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

## BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

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

## ANVÄNDNING AV BOSTADSRÄTTEN

- 43 § Användning av bostadsrätten
- 44 § Sundhet, ordning och gott skick
- 45 § Tillträdesrätt
- 46 § Andrahandsupplåtelse
- 47 § Inneboende

## FÖRVERKANDE

- 48 § Förverkandegrunder
- 49 § Hinder för förverkande
- 50 § Ersättning vid uppsägning
- 51 § Tvångsförsäljning

## ÖVRIGT

- 52 § Meddelanden
- 53 § Framtida underhåll
- 54 § Utdelning, upplösning och likvidation
- 55 § Tolkning
- 56 § Stadgeändring

## OM FÖRENINGEN

### 1 § Namn, säte och ändamål

Föreningens namn är Bostadsrättsföreningen Fenix. Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

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. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

### 2 § Medlemskap och överlåtelse

En ny innehavare får utöva bostadsrätten och flytta in i lägenheten endast om han eller hon antagits till medlem i föreningen. Förvärvaren ska ansöka om medlemskap i föreningen på sätt styrelsen bestämmer. Till medlemsansökan ska fogas styrkt kopia på överlåtelsehandling som ska vara underskriven av köpare och säljare och innehålla uppgift om den lägenhet som överlåtelsen avser samt pris. Motsvarande gäller vid byte och gåva. Om överlåtelsehandlingen inte uppfyller formkraven är överlåtelsen ogiltig. Vid upplåtelse erhålls medlemskap samtidigt med upplåtelsen.

Styrelsen ska så snart som möjligt från det att ansökan om medlemskap kom in 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 § Medlemskapsprövning - fysisk person

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

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.

Kommun och landsting får inte vägras medlemskap.

### 4 § Bosättningskrav

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

### 5 § Andelsägande

Den som har förvärvat en andel i bostadsrätt får vägras medlemskap i föreningen om inte bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar, registrerade partner eller sådana sambor på vilka sambolagen tillämpas.

### 6 § Insats, årsavgift och upplåtelseavgift

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

### 7 § Årsavgiftens beräkning

Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal. Beslut om ändring av andelstal ska fattas av föreningsstämma. Om beslutet medför rubbning av det inbördes förhållandet mellan andelstalen blir beslutet giltigt om minst tre fjärdedelar av de röstande på stämman gått med på beslutet.

För lägenheter som efter upplåtelsen förses med balkong efter 2013 får årsavgiften vara förhöjd med högst 2 % av vid varje tillfälle gällande prisbasbelopp, motsvarande gäller för lägenhet med fransk balkong, altan på mark eller uteplats dock med ett påslag på högst 1 %.

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.

### 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.

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 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.

### 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.

### 10 § Dröjsmål med betalning

Årsavgiften ska betalas senast sista vardagen före varje kalendermånads början om inte styrelsen beslutar annat. Betalning sker 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 förordningen om ersättning för inkassokostnader mm.

## FÖRENINGSTÄMMA

### 11 § Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma ska hållas senast före juni månads utgång.

### 12 § Motioner

Medlem som önskar få ett ärende behandlat vid föreningsstämma ska anmäla detta senast sista mars eller inom den senare tidpunkt styrelsen kan komma att besluta.

### 13 § 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.

### 14 § Dagordning

På ordinarie föreningsstämma ska förekomma:

1. Öppnande
2. Godkännande av dagordningen
3. Val av stämмоordförande
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
5. Val av två justerare tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit stadgeenligt 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 styrelsen
13. Beslut om arvoden åt styrelsen och revisorer för nästkommande verksamhetsår
14. Beslut om antal styrelseledamöter, suppleanter, revisorer och revisorssuppleanter
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 föreningsmedlem anmält ärende
19. Avslutande

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

### 15 § Kallelse

Kallelse till föreningsstämma 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. Om medlem uppgivit annan adress ska kallelsen istället skickas till medlemmen. Kallelsen ska dessutom anslås på lämplig plats inom föreningens hus eller publiceras på hemsida.

### 16 § 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.

### 17 § Ombud och biträde

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Ombudet ska visa upp en skriftlig, underskriven och daterad fullmakt. Fullmakten ska uppvisas i original och gäller högst ett år från utfärdandet. Ombud får företräda högst en medlem. På föreningsstämma får medlem medföra högst ett biträde. Bitrådets 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.

### 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 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 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.

## 19 § Jäv

En medlem får inte själv eller genom ombud rösta ifråga om:

1. talan mot sig själv
2. befrielse från skadeståndsansvar eller annanförpliktelse 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

## 20 § Resultatdisposition

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

## 21 § Valberedning

Vid ordinarie föreningsstämma får valberedning utses för tiden fram till och med nästa ordinarie föreningsstämma. Valberedningens uppgift är att lämna förslag till samtliga personval samt förslag till arvode.

## 22 § Stämmans protokoll

Vid föreningsstämma ska protokoll föras av den som stämmans ordförande utsett. I fråga om protokollets innehåll gäller:

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

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

## STYRELSE OCH REVISION

### 23 § Styrelsens sammansättning

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

Styrelsen väljs av föreningsstämman. Ledamot och suppleant kan utses för högst två år.

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

### 24 § Konstituering

Styrelsen utser inom sig ordförande och andrafunktionärer.

### 25 § 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.

### 26 § Beslutförhet och röstning

Styrelsen är beslutför 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 bestämts av föreningsstämma eller framgår av arbetsordning (beslutad av styrelsen).

### 27 § 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 bostadsrätthavaren 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.

### 28 § Firmateckning

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

### 29 § Styrelsens åligganden och arbetsordning

Bland annat åligger det styrelsen:

- att svara för föreningens organisation och förvaltning av dess angelägenheter
- att alltid agera i föreningens bästa
- att avge redovisning för förvaltning av föreningens angelägenheter genom att avlämna årsredovisning som ska innehålla berättelse om verksamheten under året (förvaltningsberättelse) samt redogöra för föreningens intäkter och kostnader under året (resultaträkning) och för dess ställning vid räkenskapsårets utgång (balansräkning)
- att senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma till revisorerna avlämna årsredovisningen
- att senast två veckor före ordinarie föreningsstämma hålla årsredovisningen och revisionsberättelsen tillgänglig
- 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.

Styrelsens arbete regleras i övrigt enligt arbetsordningen som följer här.

## STYRELSENS ARBETSORDNING

### Styrelsens arbetsätt

#### Konstituerande styrelsemöte

Omedelbart efter ordinarie stämma där styrelseval förekommit ska ett konstituerande möte hållas.

Följande beslut ska fattas på det konstituerande mötet:

- Val av ordförande för mötet
- Val av sekreterare för mötet
- Val av justerare för mötet
- Val av styrelsens ordförande (om inte den tidigare ordförande sitter kvar)
- Val av sekreterare
- Val av ev. andra funktioner och/eller ansvarsområden (beslutas gemensamt av styrelsen)
- Mötesfrekvens för styrelsen, dock inte färre än 1 ordinarie möte per månad.
- Genomgång av avsnittet ”Styrelse och revision” i föreningens stadgar
- Information om tystnadsplikt

Blankett med ändringar (i fysisk eller digital form) ska snarast efter det konstituerande mötet lämnas in till Bolagsverket.

#### Omkonstituering

Om styrelsens ordförande frånträder, eller på annat vis saknar möjlighet att fullgöra uppdraget, ska styrelsen snarast möjligt välja en ny ordförande vid ett nytt konstituerande styrelsemöte.

Om annan styrelsemedlem än ordföranden frånträder eller på annat vis saknar möjlighet att fullgöra uppdraget, men styrelsen trots detta fortfarande är beslutsförlig kan styrelsen välja att omgående ersätta styrelseledamoten för återstående mandattid eller invänta kommande årsstämma. Styrelsen kan därmed välja att ge i uppdrag till valberedningen att hitta en lämplig ersättare som kan anlitas som konsult i styrelsen med samma ersättningsprinciper som för styrelseledamöter fram till dess att denne kan röstas in av medlemmarna vid kommande stämma. Syftet med detta är att ge styrelsen valet att undvika kostnadsdrivande och tidsödande extrastämmor för att välja in en enskild styrelseledamot.

#### Firmateckning

Firmateckning sker, i enlighet med paragraf 28, av minst två styrelseledamöter tillsammans.

#### Protokoll

Protokoll från styrelsemöte ska alltid innehålla följande:

1. Tid och plats för mötet
2. Närvaro och tjänstgörande ledamöter
3. De beslut som fattats
4. Resultat vid eventuell omröstning
5. Eventuella reservationer
6. Underskrift av sekreterare, ordförande och justerare

Undertecknade protokoll ska, i enlighet med paragraf 25, förvaras på ett betryggande sätt.

#### Beslut

Styrelsen är beslutsförlig i enlighet med paragraf 26 i stadgarna - när mer än hälften av styrelsens samtliga ledamöter är närvarande.

Beslut som fattas ”per capsulam”, det vill säga mellan två inplanerade styrelsemöten, får endast avse smärre åtgärder eller sådant som inte kan anstå till nästkommande möte.

Beslutet ska vara enhälligt och alla styrelseledamöter ska ha tagit del av förslaget fysiskt eller via någon av styrelsens digitala kommunikationskanaler. Suppleant kan inte ersätta ordinarie. Kommande styrelsemöte ska bekräfta beslutet och föra in det i protokollet med angivande av hur beslutet fattades. ”

I enlighet med paragraf 27 i stadgarna har styrelsen inte mandat att fatta beslut i vissa frågor, utan är i stället en fråga för stämman att besluta om.

#### Arvoden

Det är stämman som beslutar om arvode och principer för arvoden. Valberedningen bör därför ta fram förslag som redovisas i kallelse till stämman, eller senast på stämman. Om beslutet innebär att styrelsen har en summa pengar att fördela inom sig gäller följande principer:

- Pengar för verksamhetsåret betalas ut före nyåret
- Arbetsgivaravgifter tillkommer för föreningen, men inkomstskatt och eventuell annan skatt betalas av respektive mottagare
- Styrelsen har att följa stämmans beslut
- Utbildning, konferenser etc. berättigar inte ledamöterna till arvode

Även arvoden till revisorer och valberedning betalas ut före nyåret i enlighet med stämmans beslut.

#### Arbetsfördelning

Endast styrelseordförande är ett lagstadgat ansvarsområde. En ordförande måste därför utses. Övriga ansvarsområden utses av praktiska skäl. Övriga ansvarsområden har styrelsen möjlighet att styra över så som man finner lämpligt. I vår förening har vi beslutat att även alltid ha en sekreterare för att säkerställa korrekta protokoll och uppföljningar av tidigare beslut.

#### Ordförande

Styrelsens ordförande ska:

- Ansvara för att ordinarie ledamöter och suppleanter kallas till styrelsemöten när behov föreligger eller styrelseledamot så önskar
- Tillse att samtliga styrelseledamöter får tillräckligt underlag inför ett beslut
- Besluta vilken suppleant som tjänstgör om någon ordinarie ledamot är frånvarande
- Leda styrelsens möten
- Ytterst ansvara för att styrelsens beslut genomförs
- Se till att Bolagsverket mottager ändringsanmälan efter konstituering eller personförändringar

### Sekreterare

Sekreterare ska:

- Föra protokoll vid varje styrelsemöte
- Tillse att justerare och ordförande utan dröjsmål får ta del av protokollet för justering
- Ansvara för arkivering av protokoll och styrelsens övriga handlingar

### Övriga roller

Övriga roller som kan fördelas är exempelvis ekonomiansvarig, teknisk ansvarig, vice ordförande, informationsansvarig, IT-ansvarig och upphandlingsansvarig, men då vad som är lämpligast beror på styrelsens sammansättning överlåter vi till varje styrelse att själva besluta hur arbete och ansvar ska fördelas mellan ledamöterna.

### Policyer och rutinbeskrivningar

#### Regelverk för inköp av tjänster

För att säkerställa att inköp av tjänster sker på ett kostnadseffektivt sätt och baserar sig på fullgoda underlag har styrelsen bestämt att:

- Enskilda styrelsemedlemmar kan efter godkännande av styrelsen ges i uppdrag att besluta om åtgärder som är akuta eller som bedöms understiga 10.000 kronor (exkl. moms) per åtgärd.
- Avseende icke akuta åtgärder som bedöms överstiga 10.000 kronor (exkl. moms) per åtgärd, ska beslut fattas efter omröstning i styrelsen. Beslutet ska protokollföras senast vid nästkommande styrelsemöte.
- Vid beslut om icke akuta åtgärder som bedöms överstiga 50.000 kronor (exkl. moms) per åtgärd, ska minst 3 jämförelseofferter tas in som underlag inför beslutet.
- Innan nya projekt initieras är det styrelsens ansvar att säkerställa en god kostnadskontroll samt att, så långt möjligt är, försäkra sig om att projektet resulterar i ett mervärde för föreningen.
- En styrelsemedlem som kan antas vara jävrig inför ett beslut ska aldrig delta i omröstningen om det aktuella beslutet.

#### Informationsgivning, m.m.

Styrelsen ska löpande hålla medlemmarna informerade om händelser som bedöms väsentligen inverka på föreningens ekonomi eller som kan antas ligga i medlemmarnas intresse att informeras om, så som större planerade projekt, väsentliga förändringar i relationen med externa hyresgäster och leverantörer, upptagande av nya lån, eller liknande.

### 30 § Utdrag ur lägenhetsförteckning

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

### 31 § Räkenskapsår

Föreningens räkenskapsår är kalenderår

### 32 § Revisor

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. Revisorer behöver inte vara medlemmar i föreningen och behöver inte heller vara auktoriserade eller godkända.

### 33 § Revisionsberättelse

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

## BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

### 34 § Bostadsrättshavarens ansvar

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla det inre av lägenheten i gott skick. Detta gäller även mark, förråd, garage och andra lägenhetskomplement som kan ingå i upplåtelsen.

Bostadsrättshavaren svarar sålunda för underhåll och reparationer av bland annat:

- ytbeläggning på rummets alla väggar, golv och tak jämte underliggande ytbehandling, som krävs för att anbringa ytbeläggningen på ett fackmanna- mässigt sätt
- icke bärande innerväggar
- glas och bågar i ytter- och innerfönster och tätningslister samt all målning förutom utvändigt målning
- ytterdörr och tätningslister samt all målning med undantag för målning av ytterdörrens utsida; motsvarande gäller för balkong- eller altandörr
- innerdörrar och säkerhetsgrindar
- lister och foder
- elradiatorer; i fråga om vattenfyllda radiatorer svarar bostadsrättshavaren endast för målning
- golvvärme, som bostadsrättshavaren försett lägenheten med
- eldstäder, dock inte tillhörande rökgånga
- ledningar för vatten och avlopp som betjänar endast bostadsrättshavarens lägenhet fram till den punkt där sådana ledningar ansluter till fastighetens gemensamma ledningar
- undercentral (säkringskåp) och därifrån utgående el- och informationsledningar (telefon, kabel-tv, data med mera) i lägenheten, kanalisationer, brytare, eluttag och fasta armaturer
- ventiler och luftinsläpp
- brandvarnare

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

- fuktisolerande skikt
- inredning och belysningsarmaturer
- vitvaror och sanitetsporslin

- golvbrunn samt rensning av golvbrunn ochvattenlås
- tvättmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- kranar och avstängningsventiler
- ventilationsfläkt
- elektrisk handdukstork

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

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

### 35 § Ytterligare installationer

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

### 36 § Brand- och vattenledningsskador

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

### 37 § Balkong, altan och takterrass

Om lägenheten är utrustad med balkong, loftgång, altan eller takterrass svarar bostadsrättshavaren endast för renhållning och snöskottning samt ska se till att avledning för dagvatten inte hindra renhållning och snöskottning.

### 38 § 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.

### 39 § 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.

### 40 § 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.

### 41 § Övriga anordningar

Anordningar såsom luftvärmepumpar, markiser, belysningsarmaturer, solskydd 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.

### 42 § 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

### 43 § 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.

### 44 § Sundhet, ordning och gott skick

Bostadsrättshavaren är skyldig iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utom huset samt rätta sig efter föreningens ordningsregler. Detta gäller även för den som hör till hushållet, gästar bostadsrättshavaren eller som utför arbete för bostadsrättshavarens räkning.

Hör till lägenheten mark, förråd, garage eller annat lägenhetskomplement ska bostadsrättshavaren iaktta sundhet, ordning och gott skick även i fråga om sådant utrymme.

Ohyra får inte föras in i lägenheten.

### 45 § 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.

### 46 § 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.

#### 47 § Inneboende

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

### FÖRVERKANDE

#### 48 § 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, upplåtelseavgift, 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 avvikelsen 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 delingår i brottsligt förfarande eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning

#### 49 § 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.

#### 50 § Ersättning vid uppsägning

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

#### 51 § Tvångsförsäljning

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

### ÖVRIGT

#### 52 § Meddelanden

Meddelanden anslås i föreningens hus, på föreningens webbplats eller utdelning.

#### 53 § Framtida underhåll

Inom föreningen ska bildas fond för yttre underhåll.

Till fonden ska årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0.3% av fastighetens taxeringsvärde. Om föreningen har en underhållsplan kan istället avsättning till fonden göras enligt planen.

#### 54 § 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.

#### 55 § 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.

#### 56 § 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.