



**Brf Vendelsö Gård**

# STADGAR

för Bostadsrättsföreningen Vendelsö Gård  
organisationsnummer 769600-4410

Förslag till nya stadgar 2017-02-25.

Styrelsen

## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

### OM FÖRENINGEN.....3

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

### FÖRENINGSTÄMMA.....4

|                                  |   |
|----------------------------------|---|
| 12 § Föreningsstämma .....       | 4 |
| 13 § Motioner.....               | 4 |
| 14 § Extra föreningsstämma ..... | 4 |
| 15 § Dagordning .....            | 4 |
| 16 § Kallelse .....              | 5 |
| 17 § Rösträtt.....               | 5 |
| 18 § Ombud och biträde.....      | 5 |
| 19 § Röstning .....              | 5 |
| 20 § Jäv .....                   | 5 |
| 21 § Resultatdisposition .....   | 6 |
| 22 § Valberedning.....           | 6 |
| 23 § Stämmans protokoll .....    | 6 |

### STYRELSE OCH REVISION.....6

|  |   |
|--|---|
| 24 § Styrelsens sammansättning .....     | 6 |
| 25 § Konstituering.....                  | 6 |
| 26 § Styrelsens protokoll .....          | 6 |
| 27 § Beslutsförhet och röstning .....    | 6 |
| 28 § Beslut i vissa frågor .....         | 6 |
| 29 § Firmateckning .....                 | 6 |
| 30 § Styrelsens åligganden.....          | 6 |
| 31 § Utdrag ur lägenhetsförteckning..... | 7 |
| 32 § Räkenskapsår .....                  | 7 |
| 33 § Revisor .....                       | 7 |
| 34 § Revisionsberättelse .....           | 7 |

### BOSTADSRÄTTSSINNEHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER ...7

|   |   |
|---|---|
| 35 § Bostadsrättsinnehavarens ansvar..... | 7 |
| 36 § Ytterligare installationer .....     | 8 |

|  |   |
|--|---|
| 37 § Brand- och vattenledningsskador ..... | 8 |
|--|---|

|                          |   |
|--------------------------|---|
| 38 § Balkong, altan..... | 8 |
|--------------------------|---|

|                              |   |
|------------------------------|---|
| 39 § Föreningens ansvar..... | 8 |
|------------------------------|---|

|                       |   |
|-----------------------|---|
| 40 § Felanmälan ..... | 8 |
|-----------------------|---|

|                                |   |
|--------------------------------|---|
| 41 § Gemensam upprustning..... | 8 |
|--------------------------------|---|

|                    |   |
|--------------------|---|
| 42 § Vanvård ..... | 8 |
|--------------------|---|

|                               |   |
|-------------------------------|---|
| 43 § Övriga anordningar ..... | 8 |
|-------------------------------|---|

|                                 |   |
|---------------------------------|---|
| 44 § Förändring i lägenhet..... | 9 |
|---------------------------------|---|

### ANVÄNDNING AV BOSTADSRÄTTEN ..9

|  |   |
|--|---|
| 45 § Användning av bostadsrätten ..... | 9 |
|--|---|

|  |   |
|--|---|
| 46 § Sundhet, ordning och gott skick ..... | 9 |
|--|---|

|                           |   |
|---------------------------|---|
| 47 § Tillträdesrätt ..... | 9 |
|---------------------------|---|

|                                 |   |
|---------------------------------|---|
| 48 § Andrahandsupplåtelse ..... | 9 |
|---------------------------------|---|

|                       |   |
|-----------------------|---|
| 49 § Inneboende ..... | 9 |
|-----------------------|---|

### FÖRVERKANDE.....9

|                               |   |
|-------------------------------|---|
| 50 § Förverkandegrunder ..... | 9 |
|-------------------------------|---|

|                                  |    |
|----------------------------------|----|
| 51 § Hinder för förverkande..... | 10 |
|----------------------------------|----|

|                                      |    |
|--------------------------------------|----|
| 52 § Ersättning vid uppsägning ..... | 10 |
|--------------------------------------|----|

|                             |    |
|-----------------------------|----|
| 53 § Tvångsförsäljning..... | 10 |
|-----------------------------|----|

### ÖVRIGT .....

|                        |    |
|------------------------|----|
| 54 § Meddelanden ..... | 10 |
|------------------------|----|

|                               |    |
|-------------------------------|----|
| 55 § Framtida underhåll ..... | 10 |
|-------------------------------|----|

|  |    |
|--|----|
| 56 § Utdelning, upplösning och likvidation ..... | 10 |
|--|----|

|                     |    |
|---------------------|----|
| 57 § Tolkning ..... | 10 |
|---------------------|----|

|                         |    |
|-------------------------|----|
| 58 § Stadgeändring..... | 10 |
|-------------------------|----|

# OM FÖRENINGEN

## 1 § Namn, säte och ändamål

Föreningens namn är Bostadsrättsföreningen Vendelsö Gård. Styrelsen har sitt säte i Haninge 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. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

## 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 bostadsrättsinnehavare ska anses ha utträtt ur föreningen, om inte styrelsen medger att han eller hon får stå kvar som medlem.

## 3 § Medlemskapsprövning - juridisk person

Juridisk person som förvärvat bostadsrätt till en bostadslägenhet 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 landsting 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 kön, könsöverskridande identitet eller uttryck, etnisk tillhörighet, religion eller annan trosuppfattning, funktionshinder eller sexuell läggning. Överlåtelsen är ogiltig om medlemskap inte beviljas.

## 5 § Bosättningskrav

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

## 6 § Andelsägande

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

## 7 § Insats, årsavgift och upplåtelseavgift

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

## 8 § 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.

Den del av årsavgiften för såväl flerbostadslägenheterna (lgh 111-112, 121-122, 131-132 samt 141-142) samt radhus och parhus lägenheterna (lgh 21-26, 31-34, 41-44, 51-52, 61-62, 71-72, 81-82, 91-92 samt 101-102). vilken ska täcka avsättning, kapitalkostnader, kostnadsreserv och driftskostnader – exklusive värme, vatten, elförbrukning - fördelas efter andelstal 1.

För flerbostadslägenheterna gäller att den del av årsavgiften som ska täcka kostnad för värme, vatten och el till motorvärmarruttig fördelas efter lägenheternas yta, som redovisas som andelstal 2.

Årsavgift för vatten avseende rad- och parhuslägenheterna debiteras efter förbrukning.

För samtliga lägenheter gäller att den del av årsavgiften som skall täcka kostnad för carport fördelas lika mellan lägenheterna (1/34-del var).

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

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

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 lägenhet upplåts under del av 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 bostadsrättsinnehavare som upplåter sin lägenhet 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 § Betalning av avgifter och dröjsmål med betalning

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

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

# FÖRENINGSTÄMMA

## 12 § Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma ska hållas senast före juni månads utgång.

## 13 § Motioner

Medlem som önskar få ett ärende behandlat vid föreningsstämma ska anmäla detta senast den 1 februari eller inom den senare tidpunkt styrelsen kan komma att besluta.

## 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 1/10 av samtliga röstberättigade.

## 15 § Dagordning

På ordinarie föreningsstämma ska förekomma:

1. Öppnande
2. Godkännande av dagordningen
3. Val av stämмоорdförande
4. Anmälan av stämмоорdförandens 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. Val av styrelseledamöter
15. Val av 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.

## 16 § Kallelse

Kallelse till föreningsstämma ska innehålla uppgift om vilka ärenden som ska behandlas på stämman. Beslut får inte fattas i andra ärenden än dem 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 eller e-post. Om medlem uppgivit annan utdelningsadress ska kallelsen istället skickas till medlemmen. Kallelsen ska dessutom anslås på lämplig plats inom föreningens hus eller publiceras på hemsida.

## 17 § 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. Röstberättigad är endast den som fullgjort sina förpliktelser mot förening.

## 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 (2) 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:

- 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.

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 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 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 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 fråga om:

1. talan mot medlemmen
2. medlemmens befrielse från skadeståndsansvar eller annan förpliktelse gentemot föreningen
3. talan eller befrielse som avses i 1 eller 2 och som gäller någon annan, om medlemmen ifråga har ett väsentligt intresse som kan strida mot föreningens intresse

Bestämmelserna i första stycket om medlem tillämpas också på ombud för medlem.

## 21 § Resultatdisposition

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

## 22 § Valberedning

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

## 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 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

### 24 § Styrelsens sammansättning

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

### 26 § 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.

### 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 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).

### 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 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 - förutom av styrelsen - av minst två ledamöter tillsammans.

### 30 § Styrelsens åligganden

Bland annat åligger det styrelsen:

- att svara för föreningens organisation och förvaltning av dess angelägenheter
- 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

- 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.

### 31 § Utdrag ur lägenhetsförteckning

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

### 32 § Räkenskapsår

Föreningens räkenskapsår är kalenderår.

### 33 § Revisor

Föreningsstämman ska välja minst en och högst två revisorer med högst två suppleanter. Revisorer och revisorssuppleanter väljs för tiden från ordinarie föreningsstämman fram till och med nästa ordinarie föreningsstämman. 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.

## BOSTADSRÄTTSSINNEHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

### 35 § Bostadsrättsinnehavarens ansvar

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

Bostadsrättsinnehavaren 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 ytbeläggningen på ett fackmannamässigt sätt
- icke bärande innerväggar
- till fönster hörande vädringsfilter och tätningslister samt all målning förutom utvändigt målning och kittning av fönster
- till ytterdörr hörande lås inklusive nycklar; all målning med undantag för målning av ytterdörrens utsida; motsvarande gäller för balkong- eller altandörr
- innerdörrar och säkerhetsgrindar
- lister, foder och stuckaturer
- eldstäder, dock inte tillhörande rökgångar
- värmepump (parhus och radhus)
- ledningar för vatten och avlopp till de delar dessa är åtkomliga inne i lägenheten och betjänar endast bostadsrättsinnehavarens lägenhet
- undercentral (säkrings-skåp) och därifrån utgående el- och informationsledningar (telefon, kabel-tv, data med mera) i lägenheten, kanalisationer, brytare, eluttag och fasta armaturer
- ventilationsdon och filter
- brandvarnare
- markiser
- fönsterbänk

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

- fuktisolerande skikt
- inredning och belysningsarmaturer
- vitvaror och sanitetsporcelain
- golvbrunn inklusive klämring till golvbrunn
- rensning av golvbrunn och vattenlås
- tvättmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- kranar och avstängningsventiler
- ventilationsfläkt
- elektrisk handdukstork

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

- vitvaror
- köksfläkt
- rensning av vattenlås

- diskmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- kranar och avstängningsventiler

Bostadsrättsinnehavaren svarar för skötsel av markområde enligt tomtkartan från 1998, bilaga 6 i Bostadsrättsavtalet (bostadsrättens skötselområde). När det gäller träd och häckar, som planterats inom bostadsrättens skötselområde enligt tomtkartan från 1998, svarar bostadsrättsinnehavaren för plantering av nya häckplantor som föreningen har köpt in, klippning av häcken och övrigt skötsel såsom rensning av ogräs. Har bostadsrättsinnehavaren själv planterat träd eller häck inom skötselområdet enligt vad som är tillåtet enligt föreningens ordningsregler, svarar bostadsrättsinnehavaren också för beskärning resp. klippning och övrig skötsel av dessa träd och buskar.

### 36 § Ytterligare installationer

Bostadsrättsinnehavaren svarar även för alla installationer i lägenheten som installerats av bostadsrättsinnehavaren eller tidigare innehavare av bostadsrätten.

### 37 § Brand- och vattenledningsskador

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

### 38 § Balkong, altan

Bostadsrättsinnehavaren svarar för renhållning och snöskottning för balkong, altan eller uteplats som lägenheten är utrustad med. Bostadsrättsinnehavaren är skyldig att underhålla trädäck med räcken samt trätrappor som ingår i skötselområdet för lägenheten. Förändringar av utemiljö exempelvis utbyggnad av terrass ska godkännas av styrelsen.

### 39 § Föreningens ansvar

Bostadsrättsföreningens ansvar omfattar bl.a. följande:

Bostadsrättsföreningen svarar för underhåll och reparationer av golvvärmslingor och imkanaler.

Bostadsrättsföreningen svarar för utvändigt underhåll och reparationer av tak, fasad, ventilationsdon, dörrar, elcentral och ledningar fram till denna, ComHem central och ledningar till lägenheterna.

Bostadsrättsföreningen svarar för underhåll och reparationer av värmepump, ackumulatortankar, varmvattenberedare som hör till flerbostadshuset, Broddvägen 2-16.

Bostadsrättsföreningen svarar för alla träd som planterats inom bostadsrätternas skötselområden och i övrigt inom föreningens fastighet i samband med att husen byggdes enligt tomtkartan från 1998, liksom träd som planterats för att ersätta dessa träd. Bostadsrättsföreningen svarar dessutom för alla träd som stod på fastigheten och bevarades då föreningens hus byggdes 1998, dvs. befintliga träd enligt tomtkartan från 1998. Ansvaret gäller inköp och plantering, om något träd behöver bytas ut och beskärning av träden.

Bostadsrättsföreningen svarar för inköp av häckplantor till häcken längs Broddvägen vid flerbostadshuset och radhuslängan Broddvägen 18-28, häcken mellan flerbostadshuset och radhuslängan Broddvägen 18-28, häcken längs tomten till radhuset Broddvägen 30 samt häckarna, som hör till parhusen Broddvägen 46-56 längs infartsgatan för parhusen Broddvägen 58-68, om dessa buskar behöver bytas ut.

### 40 § Felanmälan

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

### 41 § Gemensam upprustning

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

### 42 § Vanvård

Om bostadsrättsinnehavaren 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 bostadsrättsinnehavarens bekostnad.

### 43 § Övriga anordningar

Anordningar såsom luftvärmepumpar, markiser, balkonginglasning, belysningsarmaturer, solskydd, parabolantenner etc. får sättas upp endast efter styrelsens skriftliga godkännande. Bostadsrättsinnehavaren 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 sådana anordningar på egen bekostnad.

#### 44 § Förändring i lägenhet

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

## ANVÄNDNING AV BOSTADSRÄTTEN

#### 45 § 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.

#### 46 § Sundhet, ordning och gott skick

Bostadsrättsinnehavaren är skyldig iakttä alla 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 bostadsrättsinnehavaren eller som utför arbete för bostadsrättsinnehavarens räkning.

Hör till lägenheten mark, förråd, carport eller annat lägenhetskoment ska bostadsrättsinnehavaren iakttä sundhet, ordning och gott skick även i fråga om sådant utrymme.

Ohyra får inte föras 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 bostadsrättsinnehavaren inte lämnar föreningen tillträde till lägenheten, när föreningen har rätt till det, kan styrelsen ansöka om särskild handräddning hos kronofogdemyndigheten.

#### 48 § Andrahandsupplåtelse

En bostadsrättsinnehavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt skriftliga samtycke. Bostadsrättsinnehavare ska skriftligen hos styrelsen ansöka om samtycke till upplåtelsen. Av föreningens tillhandahållna avtalsmall ska användas för ansökan och avtal, såvida inte styrelsen beslutar annat. I ansökan ska skälet till upplåtelsen anges, vilken tid den ska pågå samt till vem lägenheten ska upplåtas.

Tillstånd för andrahandsupplåtelse är begränsat till högst ett år i taget.

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.

#### 49 § Inneboende

Bostadsrättsinnehavare 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 bostadsrättsinnehavaren till avflyttning i bland annat följande fall:

- bostadsrättsinnehavaren dröjer med att betala insats, upplåtelseavgift, årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse

- lägenheten utan samtycke upplåts i andra hand
- bostadsrättsinnehavaren 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
- 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 underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten, bidrar till att ohyran sprids i huset
- bostadsrättsinnehavaren inte iakttar sundhet, ordning och gott skick eller rättar sig efter de särskilda ordningsregler som föreningen meddelar
- bostadsrättsinnehavaren inte lämnar tillträde till lägenheten och inte kan visa giltig ursäkt för detta
- bostadsrättsinnehavaren inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs
- lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken till en inte oväsentlig del ingår i brottsligt förfarande eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning

### 51 § Hinder för förverkande

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

### 52 § Ersättning vid uppsägning

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

### 53 § Tvångsförsäljning

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

## ÖVRIGT

### 54 § Meddelanden

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

### 55 § Framtida underhåll

Till fond för yttre underhåll ska årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0.3% av fastighetens taxeringsvärde. Om föreningen har underhållsplan kan istället avsättning till fond göras enligt denna plan.

### 56 § 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.

### 57 § Tolkning

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

### 58 § 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.