

# STADGAR

för Bostadsrättsföreningen Armborstet 1  
organisationsnummer [769614-3419]

## OM FÖRENINGEN

- 1 § Namn, säte och ändamål
- 2 § Medlemskap och överlåtelse
- 3 § Medlemskapsprövning - fysisk person
- 4 § Medlemskapsprövning - juridisk person
- 5 § Rätt att utöva bostadsrätten
- 6 § Bosättningskrav
- 7 § Andelsägande
- 8 § Insats, årsavgift och upplåtelseavgift
- 9 § Årsavgiftens beräkning
- 10 § Överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse
- 11 § Avsättning, underhållsplan och användning av årsvinst
- 12 § Övriga avgifter
- 13 § Dröjsmål med betalning

## FÖRENINGSTÄMMA

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

## STYRELSE OCH REVISION

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

## BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

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

## FÖRENINGENS RÄTT ATT AVHJÄLPA BRIST

- 46 § Föreningens rätt att avhjälpa brist

## ANVÄNDNING AV BOSTADSRÄTTEN

- 47 § Användning av bostadsrätten
- 48 § Tillträdesrätt
- 49 § Andrahandsupplåtelse
- 50 § Inneboende

## AVSÄGELSE AV BOSTADSRÄTT

- 51 § Avsägelse av bostadsrätt

## FÖRVERKANDE

- 52 § Förverkandegrunder
- 53 § Hinder för förverkande
- 54 § Avflyttning
- 55 § Uppsägning
- 56 § Tvångsförsäljning

## ÖVRIGT

- 57 § Meddelanden
- 58 § Framtida underhåll
- 59 § Utdelning, upplösning och likvidation
- 60 § Upplösning
- 61 § Tolkning
- 62 § Stadgeändring

## OM FÖRENINGEN

### 1 § Namn, säte och ändamål

Föreningens namn är Bostadsrättsföreningen Armborstet 1. Styrelsen har sitt säte i Älvsjö, Stockholms 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.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen.

Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

### 2 § Medlemskap och överlåtelse

#### Medlemskap

En ny innehavare får utöva bostadsrätten och flytta in i lägenheten endast om han eller hon antagits till medlem i föreningen enligt 2 kap 10 § bostadsrättslagen (1991:614).

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.

Styrelsen ska så snart som möjligt från det att ansökan om medlemskap kom in till föreningen, pröva frågan om medlemskap. Medlem får inte utträda ur föreningen, så länge han innehar bostadsrätt. En medlem som upphör att vara bostadsrättshavare ska anses ha utträtt ur föreningen.

### Överlåtelse

Motsvarande gäller vid byte och gåva. Om överlåtelsehandlingen inte uppfyller formkraven är överlåtelsen ogiltig.

Vid upplåtelsen erhålls medlemskap samtidigt med upplåtelse.

Bestyrkt avskrift av överlåtelseavtalet ska tillställas styrelsen.

### 3 § 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 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.

### 4 § Medlemskapsprövning - juridisk person

Föreningen godkänner inte medlemskap för juridisk person.

Kommun och landsting är undantagna och godkänns fast de är juridisk person.

### 5 § Rätt att utöva bostadsrätten

1. Har bostadsrätt övergått till ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten endast om han är eller antas till medlem i föreningen.

2. Utan hinder av första stycket får dödsbo efter avliden bostadsrättshavare utöva bostadsrätten. Efter tre år från dödsfallet, får föreningen dock anmana dödsboet att inom sex månader visa att bostadsrätten ingått i bodelning eller arvsskifte med anledning av bostadsrättshavarens död eller att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om den tid som angetts i anmaningen inte iakttas, får bostadsrätten tvångsförsäljas enligt 8 kap. bostadsrättslagen (1991:614) för dödsboets räkning.

3. Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras inträde i föreningen om de villkor som föreskrivs i stadgarna är uppfyllda och föreningen skäligen bör godta honom som bostadsrättshavare.

4. Om en bostadsrätt har övergått till bostadsrättshavarens make får maken vägras inträde i föreningen endast då maken inte uppfyller av föreningen uppställt särskilt stadgevillkor för medlemskap och det skäligen kan fordras att maken uppfyller sådant villkor. Detsamma gäller också när en bostadsrätt till en bostadslägenhet övergått till någon annan närstående person som varaktigt sammanbodde med bostadsrättshavaren.

5. Ifråga om förvärv av andel i bostadsrätt äger tredje och fjärde styckena tillämpning endast om bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar eller, om bostadsrätten avser bostadslägenhet, av sådana sambor på vilka sambolagen (2003:376) ska tillämpas.

6. Om en bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagskifte eller liknande förvärv och förvärvaren inte antagits till medlem, får föreningen anmana innehavaren att inom sex månader från anmaningen visa att någon som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Iakttas inte tid som angetts i anmaningen, får bostadsrätten tvångsförsäljas enligt 8 kap. bostadsrättslagen (1991:614) för förvärvarens räkning.

#### **6 § Bosättningskrav**

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

#### **7 § 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. Lägsta andel för medlemskap är 10%.

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

Insats, årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen.

Ändring av insatsen ska alltid beslutas av föreningsstämma.

#### **9 § Årsavgiftens beräkning**

Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal. Årsavgiften avvägs så att den i förhållande till lägenhetens insats kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens löpande verksamhet, amorteringar och avsättningar.

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

Beslut om ändring av grund för andelstalsberäkning ska fattas av föreningsstämma. Om beslutet medför rubbning av det inbördes förhållandet mellan andelstalen blir beslutet giltigt om minst tre fjärdedelar av de röstande på stämman gått med på beslutet.

Styrelsen kan besluta att i årsavgiften ingående ersättning för taxebundna kostnader såsom, värme och varmvatten, renhållning, konsumtionsvatten, TV, bredband och telefoni ska erläggas enligt andel.

Om en kostnad som hänför sig till uppvärmning eller nedkylning av medlemmens lägenhet eller dess förseende med varmvatten eller elektrisk ström kan påföras medlemmen efter individuell mätning, ska beräkningen av årsavgiften, till den del avgiften avser ersättning för sådan kostnad, ta sin utgångspunkt i den uppmätta förbrukningen.

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

Överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse får tas ut efter beslut av styrelsen.

Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5 % av gällande prisbasbelopp enligt Socialförsäkringsbalken  
Pantsättningsavgiften får uppgå till högst 1 % av gällande prisbasbelopp enligt Socialförsäkringsbalken.

## FÖRENINGSSTÄMMA

Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren. För arbete med andrahandsupplåtelse av bostadsrätt får förening ta ut uthyrningsavgift av bostadsrättshavaren med ett belopp som maximalt får uppgå till 10 % av gällande prisbasbelopp enligt Socialförsäkringsbalken per år.

Om lägenhet upplåts under del av år, beräknas den högst tillåtna avgiften efter det antal månader lägenheten är uthyrd.

Avgiften ska vara erlagd av medlemmen innan andrahandsupplåtelsen påbörjas.

### **11 § Avsättning, underhållsplan och användning av årsvinst**

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll ska göras till yttre underhållsfond i enlighet med föreningens underhållsplan.

Styrelsen ska upprätta en underhållsplan för genomförandet av underhållet av föreningens hus och årligen budgetera samt genom beslut om årsavgiftens storlek, och med beaktande av första stycket. Tillse att erforderliga medel avsätts för att säkerställa underhållet av föreningens hus.

Den vinst respektive förlust som kan uppstå på föreningens verksamhet ska balanseras i ny räkning.

### **12 § Övriga avgifter**

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

### **13 § Dröjsmål med betalning**

Årsavgiften ska betalas på det sätt styrelsen beslutar. Betalning får dock alltid ske genom postanvisning eller bankgiro.

Om inte årsavgiften eller övriga förpliktelser betalas i rätt tid får föreningen ta ut dröjsmålsränta enligt räntelagen (1975:635) på det obetalda beloppet från förfallodagen till dess fulla betalning sker samt påminnelseavgift enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader m.m.

### **14 § Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma ska hållas årligen senast före juni månads utgång.

### **15 § Motionsrätt**

Medlem som önskar få ett ärende behandlat vid föreningsstämma ska anmäla detta skriftligen senast den 28 februari eller inom den senare tidpunkt styrelsen kan komma att besluta.

### **16 § Extra föreningsstämma**

Extra föreningsstämma ska hållas när styrelsen finner skäl till det. Sådan föreningsstämma ska även hållas när det för uppgivet ändamål skriftligen begärs av revisor eller minst 1/10 av samtliga röstberättigade.

### **17 § Kallelse**

Styrelsen kallar till föreningsstämma. 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 ska utfärdas tidigast fyra veckor och senast två veckor före ordinarie föreningsstämma. Kallelse ska utfärdas en vecka före extra föreningsstämma.

Kallelsen ska utfärdas genom utdelning. Om medlem uppgivit annan adress ska kallelsen istället skickas till medlemmen.

### **18 § Dagordning**

På ordinarie föreningsstämma ska förekomma följande ärenden:

1. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar, ombud och biträden (röstlängd)
2. Öppnande
3. Val av stämмоорdförande
4. Anmälan av stämмоорdförandens val av sekreterare
5. Fastställande av dagordningen
6. Val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet tillika rösträknare
7. Fråga om stämman blivit stadgeenligt utlyst

8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisorns berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
13. Beslut om användande av uppkommen vinst eller täckande av förlust enligt fastställd balansräkning
14. Beslut om arvoden åt styrelsen och revisorer för nästkommande verksamhetsår
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 förekomma endast de ärenden, för vilka stämman utlysts och vilka angivits i kallelsen till densamma.

### 19 § Rösträtt

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Medlems rösträtt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen. Om flera medlemmar innehar bostadsrätt gemensamt har de dock tillsammans endast en röst. Medlem som innehar flera lägenheter har också endast en röst.

### 20 § Ombud och biträde

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Ombudet ska visa upp en skriftlig 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.

Ombud och biträde får endast vara:

- annan medlem i föreningen
- 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 (Kommun eller Landsting) får denne företrädas av legal ställföreträdare, mot uppvisande av ett registreringsbevis som är högst ett år gammalt.

### 21 § Röstning

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller vid lika röstetal den mening som stämmans ordförande biträder. Blankröst är inte en avgiven röst.

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

Omröstning vid föreningsstämma sker öppet om inte närvarande röstberättigad påkallar sluten omröstning. Stämмоordförande eller föreningsstämma kan besluta att sluten omröstning ska genomföras. Vid personval kan sluten omröstning begäras av röstberättigad.

De fall – bland annat fråga om ändring av dessa stadgar – där särskild röstövertikt erfordras för giltighet av beslut behandlas i bostadsrättslagen (1991:614).

För vissa beslut krävs särskild majoritet enligt bestämmelser i bostadsrättslagen.

### 22 § Jäv

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

1. talan mot sig själv,
2. befrielse från skadeståndsansvar eller annan förpliktelse gentemot föreningen,
3. talan eller befrielse som avses i 1 eller 2 beträffande annan, om medlemmen i fråga

har ett väsentligt intresse som kan strida mot föreningens intresse

### **23 § Resultatdisposition**

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

### **24 § Valberedning**

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

### **25 § Stämmans protokoll**

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

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

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

## **STYRELSE OCH REVISION**

### **26 § Styrelsens sammansättning**

Styrelsen består av minst tre och högst fem ledamöter samt minst en och högst fyra suppleanter.

Styrelsen väljs av ordinarie föreningsstämma för tiden intill dess nästa ordinarie föreningsstämma hållits. 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.

### **27 § Konstituering**

Styrelsen utser inom sig ordförande och andra funktionärer.

### **28 § Styrelsens protokoll**

Vid styrelsens sammanträden ska föras protokoll som justeras av ordföranden och den ytterligare ledamot som styrelsen utser. Protokollen ska förvaras på betryggande sätt och föras i nummerföljd.

Styrelsens protokoll är tillgängliga endast för ledamöter, suppleanter och revisorer.

### **29 § Beslutsförhet 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.

För giltigt beslut krävs enhällighet när för beslutsförhet minsta antalet ledamöter är närvarande. 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).

### **30 § Beslut i vissa frågor**

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

### **31 § Firmateckning**

Föreningens firma tecknas, - förutom av styrelsen, - av minst två ledamöter i föreningen eller av en av styrelsen därtill utsedd styrelseledamot i förening och annan av styrelsen därtill utsedd person.

### **32 § 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 redogörelse för föreningens intäkter och kostnader under året (resultaträkning) och för ställningnen vid räkenskapsårets utgång (balansräkning),
- att upprätta budget och fastställa årsavgifter för det kommande räkenskapsåret
- att senast en månad före ordinarie föreningsstämma till revisorerna avlämna årsredovisningen
- att senast en vecka 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,
- att minst en gång årligen, innan årsredovisningen avges, besiktiga föreningens hus samt inventera övriga tillgångar och i förvaltningsberättelsen redovisa vid besiktningen och inventeringen gjorda iakttagelser av särskild betydelse.

### **33 § Utdrag ur lägenhetsförteckning**

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

### **34 § Räkenskapsår**

Föreningens räkenskapsår är kalenderår d.v.s. 1 januari-31 december.

### **35 § Revisor**

Ordinarie föreningsstämma ska välja minst en revisor och en suppleant. Revisorer och revisorssuppleanter väljs för innevarande räkenskapsår. Revisorer behöver inte vara medlemmar i föreningen.

### **36 § Revisionsberättelse**

Det åligger revisor att verkställa revision av föreningens årsredovisning jämte räkenskaper och styrelsens förvaltning. Revisorerna ska avge revisionsberättelse till styrelsen senast två veckor före föreningsstämman.

## **BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER**

### **37 § Bostadsrättshavarens ansvar**

Bostadsrättshavaren skall även i övrigt vid sin användning av lägenheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utanför huset samt för att det inte uppkommer störningar som i sådan grad kan vara skadliga för hälsan eller annars försämra deras bostadsmiljö att de inte skäligen bör tålas.

Han eller hon ska rätta sig efter de särskilda regler som föreningen i överensstämmelse med ortens sed meddelar.

Bostadsrättshavaren ska hålla noggrann tillsyn över att dessa åligganden fullgörs också av dem som han eller hon svarar för.

Om det förekommer sådana störningar i boendet som avses i första stycket första meningen ska föreningen

1. ge bostadsrättshavaren tillsägelse att se till att störningarna omedelbart upphör, och
2. om det är fråga om en bostadslägenhet, vid skälig misstanke, underrätta socialnämnden i den kommun där lägenheten är belägen om störningarna.

Fjärde stycket gäller inte om föreningen säger upp bostadsrättshavaren med anledning av att störningarna är särskilt allvarliga med hänsyn till deras art eller omfattning.

Om bostadsrättshavaren vet eller har anledning att misstänka att ett föremål är behäftat med ohyra får detta inte tas in i lägenheten.

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.

Bostadsrätthavaren får inte inrymma utomstående personer i lägenheten, om det kan medföra men för föreningen eller någon annan medlem i föreningen.

Bostadsrätthavaren 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 fackmannamässigt sätt,
- icke bärande innerväggar,
- till fönster hörande vädringsfilter och all målning förutom utvändig målning,
- 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,
- elradiatorer; i fråga om vattenfyllda radiatorer svarar bostadsrätthavaren endast för målning,
- golvvärme,
- ledningar för vatten och avlopp till de delar dessa är åtkomliga inne i lägenheten och betjänar endast bostadsrätthavarens lägenhet,
- undercentral (säkringsskåp), jordfelsbrytare och därifrån utgående el- och informationsledningar (telefon, kabel-tv, data med mera) i lägenheten, kanalisationer, brytare, eluttag och fasta armaturer, bredbandrouter, bredbandsswitch, telefonrouter, digital-TV boxar.
- ventiler och luftinsläpp, dock endast målning,
- brandvarnare.

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

- fuktisolerande skikt,
- inredning och belysningsarmaturer,
- vitvaror och sanitetsporlin,
- klämring till golvbrunn,
- rensning av golvbrunn och vattenlås,
- tvättmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning,
- kranar och avstängningsventiler,
- rengöring av ventilationsdon,
- elektrisk handdukstork,
- golvvärme

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

- vitvaror,
- spiskåpa med tidsreglerande spjäll,
- rensning av vattenlås,
- diskmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning,
- kranar och avstängningsventiler

### **38 § Ytterligare installationer**

Bostadsrätthavaren svarar även för alla installationer i lägenheten som installerats av bostadsrätthavaren eller tidigare innehavare av bostadsrätten. Bostadsrättsinnehavaren är skyldig att utföra installationer på ett fackmannamässigt vis.

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

För reparation på grund av brand- eller vattenledningsskada svarar bostadsrätthavaren i enlighet med bestämmelserna i bostadsrättslagen,

1. hans eller hennes egen vårdslöshet eller försummelse eller

2. vårdslöshet eller försummelse av

a) någon som hör till hans eller hennes hushåll eller som besöker honom eller henne som gäst

b) någon annan som han eller hon har inrymt i lägenheten eller



c) någon som för hans eller hennes räkning utför arbete i lägenheten. För reparation på grund av brandskada som uppkommit genom vårdslöshet eller försummelse av någon annan än bostadsrättshavaren själv är dock denne ansvarig endast om han eller hon brustit i omsorg och tillsyn.

#### **40 § Balkong och altan**

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

#### **41 § Felanmälan**

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

#### **42 § Gemensam upprustning**

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

#### **43 § Vanvård**

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller att det finns risk för omfattande skador på annans egendom har föreningen, efter rättelseanmaning, rätt att avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

#### **44 § Övriga anordningar**

Anordningar såsom luftvärmepumpar, markiser, balkonginglasning, belysningsarmaturer, solskydd, parabolantennor etc. får sättas upp endast efter styrelsens skriftliga godkännande.

Bostadsrättshavaren svarar för skötsel och underhåll av sådana anordningar. Om det behövs för husets underhåll eller för att fullgöra myndighetsbeslut är bostadsrättshavaren skyldig att, efter uppmaning från styrelsen, demontera sådana anordningar på egen bekostnad.

#### **45 § Förändring i lägenhet**

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

1. ingrepp i bärande konstruktion,
2. ändring av befintlig ledning för avlopp, ventilation, värme, gas eller vatten, eller
3. annan väsentlig förändring av lägenheten
4. inhämtande av styrelsens tillstånd ska ske minst 2 månader före påbörjat arbete

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.

#### **FÖRENINGENS RÄTT ATT AVHJÄLPA BRIST**

#### **46 § Föreningens rätt att avhjälpa brist**

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick enligt bostadsrättsinnehavarens rättigheter och skyldigheter så att det i sådan utsträckning äventyrar annans säkerhet eller att det finns risk för omfattande skador på annans egendom och inte efter uppmaning avhjälper bristen i lägenhetens skick så snart som möjligt, får föreningen avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

#### **ANVÄNDNING AV BOSTADSRÄTTEN**

#### **47 § 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.

#### **48 § Tillträdesrätt**

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

enligt 46 (33) §. När bostadsrättshavaren har av sagt sig bostadsrätten enligt (51) § eller när bostadsrätten ska tvångsförsäljas enligt 8 kap. bostadsrättslagen (1991:614) är bostadsrättshavaren skyldig att låta lägenheten visas på lämplig tid. Föreningen ska se till att bostadsrättshavaren inte drabbas av större olägenhet än nödvändigt.

Bostadsrättshavaren är skyldig att tåla sådana inskränkningar i nyttjanderätten som föranleds av nödvändiga åtgärder för att utrota ohyra i huset eller på marken, även om hans eller hennes lägenhet inte besväras av ohyra.

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

#### **49 § Andrahandsupplåtelse**

Samtycke behövs dock inte om lägenheten är avsedd för permanentboende och bostadsrätten till lägenheten innehas av en kommun eller ett landsting.

Styrelsen ska genast underrättas om en upplåtelse enligt stycke ett.

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. Tillståndet kan begränsas till viss tid.

Ett tillstånd till andrahandsupplåtelse kan förenas med villkor.

#### **50 § Inneboende**

Bostadsrättshavare får inrymma utomstående personer i lägenheten, om det inte medför men för föreningen eller annan medlem.

## AVSÄGELSE AV BOSTADSRÄTT

### **51 § Avsägelse av bostadsrätt**

En bostadsrättshavare får avsäga sig bostadsrätten tidigast efter två år från upplåtelsen och därigenom bli fri från sina förpliktelser som bostadsrättshavare. Avsägelsen ska göras skriftligen hos styrelsen.

Vid en avsägelse övergår bostadsrätten till föreningen vid det månadskifte som inträffar närmast efter tre månader från avsägelsen eller vid det senare månadskifte som angetts i denna.

## FÖRVERKANDE AV BOSTADSRÄTT

### **52 § Förverkandegrunder**

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillräts är, med de begränsningar som följer av (51) § och (53) §, förverkad 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 avvikelserna är av väsentlig betydelse för föreningen eller någon medlem,
- bostadsrättshavaren eller den, som lägenheten upplåtits till i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten eller om bostadsrättshavaren, genom att inte utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten, bidrar till att ohyran sprids i huset
- bostadsrättshavaren inte iakttar sundhet, ordning och gott skick eller rättar sig efter de särskilda ordningsregler som föreningen meddelar,

- bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten och inte kan visa giltig ursäkt för detta,
- bostadsrättshavaren inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs,
- lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken till en inte oväsentlig del ingår i brottsligt förfarande eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning,
- om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren åsidosätter sina skyldigheter enligt 47 § vid användning av lägenheten eller om den som lägenheten upplåtits till i andra hand vid användning av denna åsidosätter de skyldigheter som enligt samma paragraf åligger en bostadsrättshavare
- om lägenheten används i strid med 47 § eller 37 § stycke 10

### **53 § Hinder för förverkande**

Nyttjanderätten är inte förverkad om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av liten betydelse.

Uppsägning på grund av förhållande som avses i 52 § stycke 2, 11 eller 7-10 får ske om bostadsrättshavaren låter bli att efter tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål.

Uppsägning på grund av förhållande som avses i 52 § får dock, om det är fråga om en bostadslägenhet, inte ske om bostadsrättsägaren utan dröjsmål ansöker om tillstånd till upplåtelsen och får ansökan beviljad.

Uppsägning på grund av störningar i boendet enligt 52 § stycke 10 får, om det är fråga om en bostadslägenhet, inte ske förrän socialnämnden har underrättats enligt 37 § 2 st. p. 2.

Är det fråga om särskilt allvarliga störningar i boendet gäller vad som sägs i 52 § stycke 10 även om någon tillsägelse om rättelse inte har skett. Vid sådana störningar får uppsägning som gäller en bostadslägenhet ske utan föregående underrättelse till socialnämnden.

En kopia av uppsägningen ska dock skickas till socialnämnden.

Femte stycket gäller inte om störningarna inträffat under tid då lägenheten varit upplåten i andra hand på sätt som anges i 49 §

Underrättelse till socialnämnden enligt femte stycket ska beträffande en bostadslägenhet avfattas enligt formulär 4 vilket fastställts genom förordningen (2004:339) om vissa underrättelser och meddelanden enligt 7 kap 23 § bostadsrättslagen (1991:614).

Är nyttjanderätten förverkad på grund av förhållande, som avses i 52 § 1, 2, 11 eller 7, 8, 10, men sker rättelse innan föreningen har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning, får han eller hon inte därefter skiljas från lägenheten på den grunden. Detta gäller dock inte om nyttjanderätten är förverkad på grund av sådana särskilt allvarliga störningar i boendet som avses i 37 § sjätte stycket.

Bostadsrättshavaren får inte heller skiljas från lägenheten om föreningen inte har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning inom tre månader från den dag då föreningen fick reda på förhållande som avses i 52 § 5 eller 8 eller inte inom två månader från den dag då föreningen fick reda på förhållande som avses i 52 § sagt till bostadsrättshavaren att vidta rättelse.

Är nyttjanderätten enligt 52 § stycke 2 förverkad på grund av dröjsmål med betalning av årsavgift, och har föreningen med anledning av detta sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning, får denne på grund av dröjsmålet inte skiljas från lägenheten

1. om avgiften – när det är fråga om en bostadslägenhet – betalas inom tre veckor från det att

a) bostadsrättshavaren på sådant sätt som anges i bostadsrättslagen (1991:614) har delgetts underrättelse om möjligheten att få tillbaka lägenheten genom att betala årsavgiften inom denna tid, och

b) meddelande om uppsägningen och anledningen till denna har lämnats till

socialnämnden i den kommun där lägenheten är belägen, eller

2. om avgiften – när det är fråga om en lokal – betalas inom två veckor från det att bostadsrättshavaren på sådant sätt som anges i bostadsrättslagens (1991:614) har delgetts underrättelse om möjligheten att få tillbaka lägenheten genom att betala årsavgiften inom denna tid.

Är det fråga om en bostadslägenhet får en bostadsrättshavare inte heller skiljas från lägenheten om han eller hon har varit förhindrad att betala årsavgiften inom den tid som anges i nionde stycket på grund av sjukdom eller liknande oförutsedd omständighet och årsavgiften har betalats så snart det var möjligt, dock senast när tvisten om avhysning avgörs i första instans.

Vad som sägs i nionde stycket gäller inte om bostadsrättshavare, genom att vid upprepade tillfällen inte betalat årsavgiften inom den tid som angetts 52 § stycke 2, har åsidosatt sina förpliktelse i så hög grad att han eller hon skäligen inte bör få behålla lägenheten.

Underrättelse enligt nionde stycket 1a ska beträffande en bostadslägenhet avfattas enligt formulär 1 a och meddelande enligt första stycket 1 b ska beträffande en bostadslägenhet enligt formulär 3.

Underrättelse enligt nionde stycket 2 ska beträffande en lokal avfattas enligt formulär 2. Formulär 1-3 har fastställts genom förordningen (2004:339) om vissa underrättelse och meddelande enligt 7 kap 23 § bostadsrättslagen (1991:614).

#### **54 § Avflyttning**

Sägs bostadsrättshavaren upp till avflyttning av någon orsak som anges i 52 § stycke 1, 5, 7 eller 10, är han eller hon skyldig att flytta genast.

Sägs bostadsrättshavaren upp av någon orsak om anges i 52 § stycke 2, 11 eller 8 får han eller hon bo kvar till det månadskifte som inträffar närmast efter tre månader från uppsägningen, om inte rätten ålägger honom

eller henne att flytta tidigare. Detsamma gäller om uppsägningen sker av orsak om anges i 52 § stycke 1 och bestämmelserna i 53 § tolfte stycket är tillämpliga.

Vid uppsägning i andra fall av orsak som anges i 52 § stycke 2 tillämpas övriga bestämmelser i 53 §.

#### **55 § Uppsägning**

En uppsägning ska vara skriftlig.

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

#### **56 § Tvångsförsäljning**

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning i fall som avses i 52 §, ska bostadsrätten tvångsförsäljas enligt 8 kap bostadsrättslagen (1991:614) så snart som möjligt om inte föreningen, bostadsrättshavaren och de kända borgenärer vars rätt berörs av försäljningen kommer överens om något annat. Försäljningen får dock skjutas upp till dess att brister som bostadsrättshavaren svarar för blivit åtgärdade.

### ÖVRIGT

#### **57 § Meddelanden**

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

#### **58 § Framtida underhåll**

Inom föreningen ska bildas fond för yttre underhåll.

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll ska göras årligen enligt belopp fastställt föreningens underhållsplan.

#### **59 § Utdelning**

Om föreningsstämman beslutar att uppkommen vinst ska delas ut ska vinsten fördelas mellan medlemmarna i förhållande till lägenheternas årsavgifter för det senaste räkenskapsåret.

### **60 § Upplösning**

Vid föreningens upplösning skall förfara enligt 9 kap bostadsrättslagen (1991:614). Behållna tillgångar skall fördelas mellan bostadsrättshavarna i förhållande till lägenheternas insatser och upplåtelseavgifter.

### **61 § Tolkning**

För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller bostadsrättslagen (1991:614), lagen om ekonomiska föreningar och övrig lagstiftning. Föreningen kan ha utfärdat ordningsregler för förtydligande av innehållet i dessa stadgar.

### **62 § 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.

---

Armborstet 1 / 2015-04-12

Ovanstående stadgar har antagits vid två på varandra följande stämmor

den 2015-04-27

och

den 2015-05-18

Stockholm den 2015-05-18

Bostadsrättsföreningen Armborstet 1

.....

.....

.....

.....

.....