



STADGAR FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN HAMMARBY KANAL

Antagna vid Extra Föreningsstämma den 27 april 2026
och vid Ordinarie Föreningsstämma den 11 juni 2026



Stadgar

Brf Hammarby Kanal

org nr 769606-9470

OM FÖRENINGEN

Företagsnamn, säte och ändamål	5
1 § Företagsnamn och säte	5
2 § Föreningens ändamål	5
Medlemskap	5
3 § Ansökan om medlemskap	5
4 § Rätt till medlemskap	5
5 § Medlemskap för fysisk person	5
6 § Medlemskap för juridisk person	6
7 § Medlemskap vid andelsförvärv	6
Upplåtelse, övergång och utövande av bostadsrätt	6
8 § Upplåtelse	6
9 § Överlåtelseavtal	6
10 § Ogiltiga överlåtelser	6
11 § Rätt att utöva bostadsrätt	6
12 § Bodelning, arv, testamente m.m.	7
13 § Avsägelse av bostadsrätt	7
Insats och avgifter	7
14 § Årsavgift och insats	7
15 § Andra avgifter	8

FÖRENINGSTÄMMA

16 § Föreningsstämma	8
17 § Motioner	8
18 § Kallelse och andra meddelanden till medlemmarna	8
19 § Dagordning	9
20 § Stämmoprotokoll	9
21 § Rösträtt, omröstning, biträde och ombud	9

STYRELSE, REVISORER OCH VALBEREDNING

22 § Styrelseledamöter	10
23 § Konstituering och styrelsebeslut	10
24 § Firmateckning	10
25 § Styrelsens behörighet	10
26 § Styrelsens åligganden	11
27 § Medlems-, lägenhets- och pantsättningsförteckning	11
28 § Räkenskapsår	11
29 § Revisorer	11
30 § Valberedning	11

BOSTADSRÄTTSHAVARENS OCH BOSTADSRÄTTSFÖRENINGENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

Bostadsrättshavarens ansvar

31 §	Bostadsrättshavarens ansvar	12
32 §	Bostadsrättsföreningens ansvar	13
33 §	Brand- eller vattenledningsskada samt ohyra	14
34 §	Övertagande av underhållsansvar	14

Bostadsrättshavarens skyldigheter 14

35 §	Försummelse av underhållsansvar	14
36 §	Bostadsrättshavarens skyldighet att anmäla brist	14
37 §	Försäkring	14
38 §	Ändringar i lägenheten	14
39 §	Tillträde till lägenheten	15

Bostadsrättshavarens användning av lägenheten 15

40 §	Användning i strid med lägenhetens ändamål	15
41 §	Störningar m.m.	15
42 §	Andrahandsupplåtelse	15
43 §	Inneboende	16

FÖRVERKANDE

44 §	Förverkande av nyttjanderätt	16
------	------------------------------------	----

ÖVRIGT

Fondering, tillgångar och vinst 17

45 §	Underhållsplan och fond	17
46 §	Vinst	17
47 §	Föreningens tillgångar vid upplösning	17
48 §	Lagstiftning	17

OM FÖRENINGEN

Företagsnamn, säte och ändamål

1 § Företagsnamn och säte

Föreningens namn är Bostadsrättsföreningen Hammarby Kanal

Styrelsen har sitt säte i Stockholm

2 § Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende och lokaler till nyttjande åt medlemmarna utan begränsning i tiden.

Föreningen ska i sin verksamhet verka för hållbar utveckling och främja en hälsosam och god miljö exempelvis avseende energi, inomhusmiljö, materialval och avfallshantering.

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

Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Medlemskap

3 § Ansökan om medlemskap

Fråga om att bevilja medlemskap i föreningen avgörs av styrelsen. Styrelsen ska i sin prövning följa bestämmelserna i dessa stadgar och i bostadsrättslagen.

Ansökan om medlemskap i föreningen ska göras skriftligen. Styrelsen ska utan dröjsmål, normalt inom en månad från ansökningsdagen, avgöra frågan om medlemskap.

Om medlemskap beviljas, ska, om styrelsen inte beslutar något annat, medlemskapet gälla från överlåtelseavtalets tillträdesdag eller, om tillträdesdagen har passerat, genast. När en bostadsrätt har övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv ska beviljat medlemskap gälla från dagen för styrelsens beslut.

Om överprövning av styrelsens beslut om vägrat medlemskap finns särskilda regler i bostadsrättslagen.

Föreningen har rätt att som underlag för prövningen ta kreditupplysning.

4 § Rätt till medlemskap

Medlemskap kan beviljas den som erhåller bostadsrätt genom upplåtelse från föreningen eller övertar bostadsrätt i föreningens hus.

Den till vilken en bostadsrätt har övergått får inte vägras medlemskap i föreningen, förutsatt att villkoren i dessa stadgar är uppfyllda och att föreningen skäligen kan godta personen som bostadsrättshavare. Medlemskap får heller inte vägras någon på diskriminerande grund som följer av lag.

5 § Medlemskap för fysisk person

Om en fysisk person som förvärvat bostadsrätt till en bostadslägenhet inte har för avsikt att bosätta sig stadigvarande i lägenheten har föreningen rätt att neka medlemskap.

Om en bostadsrätt har övergått till bostadsrättshavarens make eller maka får maken eller maken inte nekans medlemskap. Detsamma gäller när en bostadsrätt till en bostadslägenhet övergått till någon annan närstående person som varaktigt sammanbott med bostadsrättshavaren.

6 § Medlemskap för juridisk person

En juridisk person som har förvärvat bostadsrätt till en bostadslägenhet får nekans medlemskap i föreningen.

En kommun eller region som har förvärvat bostadsrätt till en bostadslägenhet får inte nekans medlemskap i föreningen.

7 § Medlemskap vid andelsförvärv

Den som förvärvat andel i en bostadsrätt får nekans medlemskap i föreningen. Om bostadsrätten efter förvärvet innehåses av makar eller, om bostadsrätten avser bostadslägenhet, av sådana sambor på vilka sambolagen ska tillämpas gäller dock 4 och 5 §§.

Upplåtelse, övergång och utövande av bostadsrätt

8 § Upplåtelse

Bostadsrätt upplåts skriftligen och endast till medlem i föreningen. Upplåtelsehandlingen ska skrivas under av parterna och innehålla parternas namn, den lägenhet med eventuell mark och andra utrymmen som upplåtelsen avser, ändamålet med upplåtelsen samt de belopp som ska betalas som insats, årsavgift och eventuell upplåtelseavgift. Om bostadsrättshavaren inte ska få tillträde till lägenheten när upplåtelseavtalet ingås, ska det också anges från vilket datum som tillträde medges.

En upplåtelse med bostadsrätt får endast avse hus eller del av hus. En upplåtelse får dock omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till nyttjandet av huset eller del av huset.

9 § Överlåtelseavtal

Ett avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp ska upprättas skriftligen och skrivas under av säljaren och köparen. Köpehandlingen ska innehålla uppgifter om den lägenhet som överlåtelsen avser samt om ett pris. Motsvarande ska gälla vid byte eller gåva.

Överlåtelseavtalet ska lämnas till styrelsen.

10 § Ogiltiga överlåtelser

En överlåtelse är ogiltig om den till vilken bostadsrätten har övergått vägras medlemskap i föreningen. Om förvärvet skett vid exekutiv försäljning eller vid tvångsförsäljning enligt bostadsrättslagen och har förvärvaren i ett sådant fall inte beviljats medlemskap, ska föreningen lösa bostadsrätten mot skälig ersättning, utom i fall då en juridisk person enligt 11 § 2 st. får utöva bostadsrätten utan att vara medlem.

Om ogiltighet vid brister i formföreskrifter vid upplåtelse eller överlåtelse finns särskilda bestämmelser i bostadsrättslagen.

11 § Rätt att utöva bostadsrätt

När en bostadsrätt har överlåtits från en bostadsrättshavare till ny innehavare, får den nye innehavaren utöva bostadsrätten endast om denne beviljats medlemskap i föreningen.

Panträttshavares förvärv

En juridisk person får dock utöva bostadsrätten utan att vara medlem i föreningen, om den juridiska personen har förvärvat bostadsrätten vid exekutiv försäljning eller vid tvångsförsäljning enligt bostadsrättslagen och då hade panträtt i bostadsrätten. Tre år efter förvärvet får föreningen uppmana den juridiska personen att inom sex månader från uppmaningen visa att någon som inte får vägras inträde i föreningen har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs, får bostadsrätten tvångsförsälas enligt bostadsrättslagen för den juridiska personens räkning.

Dödsbos utövande av bostadsrätten

Ett dödsbo efter en avliden bostadsrättshavare får utöva bostadsrätten även om dödsboet inte är medlem i föreningen. Tre år efter dödsfallet får föreningen dock uppmana dödsboet att inom sex månader från uppmaningen visa att bostadsrätten har ingått i bodelning eller arvskifte med anledning av bostadsrättshavarens död eller att någon som inte får vägras inträde i föreningen har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs, får bostadsrätten tvångsförsälas enligt bostadsrättslagen för dödsboets räkning.

12 § Bodelning, arv, testamente m.m.

Om en bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv och förvärvaren inte antagits till medlem, får föreningen uppmana innehavaren att inom sex månader från uppmaningen visa att någon som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Iakttas inte tid som angetts i uppmaningen, får bostadsrätten tvångsförsälas enligt bostadsrättslagen för förvärvarens räkning.

13 § Avsägelse av bostadsrätt

En bostadsrättshavare får avsäga sig bostadsrätten tidigast efter två år från upplåtelsen. Avsägelse ska göras skriftligen hos styrelsen.

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

Insats och avgifter

14 § Årsavgift och insats

Varje bostadsrättshavare ska betala årsavgift till föreningen. Årsavgiften ska täcka föreningens löpande verksamhet samt de i 45 § angivna avsättningarna. Årsavgiften fastställs av styrelsen och ska fördelas mellan bostadsrätterna i förhållande till deras andelstal.

Andelstal fastställs av styrelsen. Beslut om ändring av befintligt andelstal som innebär rubbning av det inbördes förhållandet mellan andelstalen ska fattas på en föreningsstämma. Ett sådant beslut blir giltigt om minst två tredjedelar av de röstande har biträtt beslutet.

Styrelsen får besluta att i årsavgiften ingående ersättning för taxebundna kostnader såsom renhållning, konsumtionsvatten, TV, bredband och telefoni ska erläggas efter förbrukning, area eller lägenhet.

Om en kostnad avser uppvärmning av lägenheten, kall- och varmvatten eller el och förbrukningen mäts individuellt ska denna del av årsavgiften baseras på förbrukningen.

Årsavgift ska betalas senast sista vardagen före varje månads början eller på annan tid som styrelsen bestämmer.

Insats för bostadsrätten fastställs av styrelsen. Beslut om ändring av insats fattas på en föreningsstämma i enlighet med bostadsrättslagen.

15 § Andra avgifter

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.

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

Föreningen har rätt till dröjsmålsränta enligt räntelagen på obetalda avgifter enligt denna paragraf och 14 § från förfallodagen till dess full betalning sker samt även påminnelseavgift, förseningsersättning och inkassoavgift enligt lag.

FÖRENINGSTÄMMA

16 § Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma ska hållas en gång om året före juni månads utgång. Styrelsen får besluta att föreningsstämma helt eller delvis ska hållas med digitalt deltagande, om detta kan ske på ett betryggande sätt.

Om föreningsstämman ska hållas helt eller delvis digitalt ställs särskilda krav på kallelsen, se 18 §.

Extra föreningsstämma ska hållas när styrelsen finner skäl till det. Extra stämma ska även hållas när revisor eller minst en tiondel av samtliga röstberättigade skriftligen begär det hos styrelsen med angivande av ärende som önskas behandlat på stämman.

Styrelsen är skyldig att kalla till ordinarie eller extra föreningsstämma när sådan ska hållas.

Föreningsstämman ska hållas på den ort där styrelsen har sitt säte.

17 § Motioner

Medlem som önskar få ett ärende behandlat vid stämma ska skriftligen framställa sin begäran hos styrelsen senast den 1 februari, eller den senare dag som styrelsen meddelar.

18 § Kallelse och andra meddelanden till medlemmarna

Kallelse till föreningsstämma får utfärdas tidigast sex veckor före och senast två veckor före ordinarie och extra föreningsstämma. Samma kallelsetider gäller om stämman ska behandla en fråga om ändring av stadgarna.

Om föreningsstämman ska hållas helt eller delvis digitalt ska kallelsen innehålla uppgift om hur medlemmarna ska gå tillväga för att delta och för att rösta.

Kallelse till föreningsstämma och andra meddelanden till föreningens medlemmar ska tillställas medlemmarna genom utdelning, genom brev med posten eller e-post. Kallelse eller meddelande med brev eller e-post ska skickas till den adress som medlem uppgett. Om medlem som inte bor i huset begärt det, ska kallelse skickas med post eller e-post till uppgiven post- eller e-postadress.

Vid vissa enligt lag särskilda frågor ska kallelse ske med post eller e-post på i lagen angivet sätt.

Kallelse till stämma ska tydligt ange de ärenden som ska förekomma på stämman. Om föreningsstämmans ska fatta beslut om stadgeändring ska ändringen framgå av kallelsen eller stadgeförslaget bifogas.

19 § Dagordning

På ordinarie föreningsstämma ska förekomma:

1. Stämmans öppnande.
2. Val av stämмоordförande.
3. Godkännande av dagordningen.
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare.
5. Val av två justerare och rösträknare.
6. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst.
7. Fastställande av röstlängd.
8. Fråga om närvarorätt.
9. Föredragning av föreningens årsredovisning.
10. Föredragning av revisorns berättelse.
11. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
12. Beslut om resultatdisposition.
13. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
14. Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår.
15. Val av styrelseledamöter och styrelsesuppleanter.
16. Val av revisorer och revisorssuppleanter.
17. Tillsättande av valberedning.
18. Av styrelsen hänskjutna, eller av medlemmar anmälda, ärenden som angivits i kallelsen.
19. Stämmans avslutande.

På extra föreningsstämma ska utöver punkterna 1–8 och 19 ovan endast förekomma de ärenden för vilka stämman blivit utlyst och vilka angetts i kallelsen till stämman.

20 § Stämmoprotokoll

Vid stämma ska protokoll föras. I protokollet ska beslut som föreningsstämmans har fattat antecknas. Om beslut fattats genom omröstning, ska det antecknas i protokollet hur omröstningen har utfallit. Om röstlängd upprättats, ska denna tas in i eller läggas som en bilaga till protokollet.

Senast tre veckor efter stämman ska det justerade stämmoprotokollet hållas tillgängligt hos föreningen för medlemmarna.

21 § Rösträtt, omröstning, biträde och ombud

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar har en bostadsrätt gemensamt har de tillsammans endast en röst. Innehar en medlem mer än en bostadsrätt i föreningen har medlemmen ändå endast en röst. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina ekonomiska förpliktelser mot föreningen.

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud som antingen ska vara medlem i föreningen, make eller maka, sambo, förälder, syskon, myndigt barn, god man eller annan närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen. Ombud ska ha en skriftlig, undertecknad och dagtecknad fullmakt. Fullmakten får vara högst ett år gammal. Ombud får inte företräda mer än en medlem. Fullmaktsinsamling får inte ske.

Medlem får ta med sig ett biträde till föreningsstämman om biträdet är medlem i föreningen, make eller maka, sambo, förälder, syskon, myndigt barn, god man eller annan närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen.

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 enhälligt beslutas av samtliga röstberättigade som är närvarande vid föreningsstämman. Ombud, biträde och stämmofunktionär har alltid rätt att närvara vid stämman.

Omröstning vid föreningsstämma sker öppet om inte stämman eller dess ordförande beslutar om sluten omröstning. Vid val ska sluten omröstning ske om någon röstberättigad begär det. Vid lika röstetal avgörs val genom lottning, medan i andra frågor gäller den mening som biträds av stämmans ordförande.

De fall – bland annat fråga om ändring av dessa stadgar – där särskilda villkor gäller för giltighet av beslut behandlas i 9 kap bostadsrättslagen.

STYRELSE, REVISORER OCH VALBEREDNING

22 § Styrelseledamöter

Styrelsen består av minst tre och högst fem ledamöter samt högst två suppleanter, vilka samtidigt väljs av föreningen på ordinarie stämma för en mandattid om ett eller två år.

Styrelseledamot och suppleant ska vara medlem i föreningen eller make eller sambo till en bostadsrättshavare i föreningen. Stämman kan dock välja en (1) ledamot som inte uppfyller kraven i föregående mening.

Styrelseuppdrag upphör vid slutet av den ordinarie föreningsstämman det år mandattiden löper ut. Styrelseledamot och suppleant kan väljas om.

Ledamot får inte delta i beslut där jäv föreligger.

23 § Konstituering och styrelsebeslut

Styrelsen konstituerar sig själv.

Styrelsen är beslutsför när antalet närvarande ledamöter vid sammanträdet överstiger hälften av samtliga styrelseledamöter. Som styrelsens beslut gäller den mening för vilken mer än hälften av de närvarande röstat eller vid lika röstetal den mening som biträds av ordföranden. Om minsta antalet ledamöter för beslutsförhet är närvarande, krävs enighet om besluten.

24 § Firmateckning

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

25 § Styrelsens behörighet

Utan föreningsstämmans bemyndigande får styrelsen eller firmatecknare inte avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt. Styrelsen eller firmatecknare får inte heller riva eller besluta om väsentliga förändringar av föreningens hus eller mark såsom väsentliga ny-, till- eller

ombyggnader av sådan egendom. Styrelsen får, efter skälig bedömning, dock inteckna och belåna sådan egendom eller tomträtt. Styrelsen får anta ordningsregler för boendet.

26 § Styrelsens åligganden

Det åligger styrelsen att bland annat:

1. avge redovisning över förvaltningen av föreningens angelägenheter genom att avlämna årsredovisning som ska innehålla berättelse om verksamheten under året (förvaltningsberättelse), redogörelse för föreningens intäkter och kostnader under året (resultaträkning) och för ställningen vid räkenskapsårets utgång (balansräkning), samt en kassaflödesanalys,
2. upprätta budget för det kommande räkenskapsåret,
3. minst sex veckor före den föreningsstämma, på vilken årsredovisningen och revisorernas berättelse ska framläggas, till revisorerna lämna årsredovisningen för det förflutna räkenskapsåret
4. senast två veckor före ordinarie föreningsstämma hålla årsredovisningen och revisionsberättelsen tillgänglig, samt
5. protokollföra alla sammanträden. Protokollen ska föras i nummerordning, justeras av ordföranden och ytterligare en ledamot som styrelsen bestämmer samt förvaras på betryggande sätt.

Föreningsfrågor

27 § Medlems-, lägenhets- och pantsättningsförteckning

Styrelsen ska föra förteckning över föreningens medlemmar (medlemsförteckning), förteckning över de lägenheter som är upplåtna med bostadsrätt (lägenhetsförteckning) samt pantsättningar (pantsättningsförteckning)

28 § Räkenskapsår

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden fr.o.m. den 1 januari t.o.m. den 31 december.

29 § Revisorer

Minst en och högst två revisorer samt ingen eller högst två revisorssuppleanter väljs av ordinarie föreningsstämma för tiden fram till slutet av nästa ordinarie stämma. Till revisor kan även utses ett registrerat revisionsbolag. För sådan revisor utses ingen suppleant.

Det åligger revisorn att

1. verkställa revision av föreningens räkenskaper och förvaltning, samt
2. senast tre veckor före ordinarie föreningsstämma framlägga revisionsberättelse.

30 § Valberedning

Ordinarie föreningsstämma ska välja en valberedning med minst två ledamöter. Ledamöterna väljs av ordinarie föreningsstämma till dess nästa ordinarie stämma hållits. En av ledamöterna ska vara sammankallande.

Det åligger valberedningen att

1. på ordinarie föreningsstämma lämna förslag på personer att väljas till styrelseledamöter, Revisorer, suppleanter och valberedning samt

2. på ordinarie föreningsstämma lämna förslag på arvode och annan ersättning till styrelse och revisorer.

BOSTADSRÄTTSHAVARENS OCH BOSTADSRÄTTSFÖRENINGENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

31 § Bostadsrättshavarens ansvar

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick. Detta gäller även mark, uteplats, förråd, garage eller annat lägenhetskompement om sådana ingår i bostadsrättsupplåtelsen.

Samtliga åtgärder som bostadsrättshavaren utför eller låter utföra i lägenheten ska ske på ett fackmässigt sätt. Bostadsrättshavaren är också skyldig att följa de anvisningar styrelsen meddelat. Åtgärder som påverkar husets ventilation och övriga installationer får inte utföras utan styrelsens tillstånd.

Bostadsrättshavaren ansvarar bland annat för följande i lägenheten:

- a) ytskikt på rummets väggar, golv och tak samt underliggande behandling som krävs för att anbringa ytskiktet på ett fackmässigt sätt; bostadsrättshavaren ansvarar även för tätskikt
- b) icke bärande innerväggar
- c) till fönster och fönsterdörr hörande glas, bågar, persienner, beslag, gångjärn, handtag, spanjolett, låsanordning, dammlist, tätningslist och tröskel samt invändig målning; bostadsrättshavaren ansvarar dock inte för utbyte av fönster och fönsterdörr och inte heller för reparationer och förstärkning av bågar, dock svarar bostadsrättshavaren för skada på fönster med tillhörande karm genom inbrott eller annan åverkan
- d) till ytterdörr hörande beslag, gångjärn, tätningslister, handtag, ringklocka och lås inklusive nyckel; bostadsrättshavaren ansvarar även för reparation av ytterdörrens insida samt all målning med undantag för målning av ytterdörrens utsida; bostadsrättshavaren ansvarar inte för utbyte av ytterdörr, dock svarar bostadsrättshavaren för skada på ytterdörr med tillhörande karm genom inbrott eller annan åverkan, motsvarande gäller för balkong- eller altandörr, lås på ytterdörr får inte bytas utan styrelsens tillstånd och att regler kring låsfabrikat och utseende följs
- e) innerdörr och säkerhetsgrind inklusive karmar
- f) lister, foder
- g) inredning och utrustning såsom köks- och badrumsinredning, vitvaror såsom kyl, frys, spis, diskmaskin, tvättmaskin, torktumlare och dylikt samt sanitetsporslin jämte badkar, duschvägg, duschkabin och dylikt
- h) ledningar och övriga installationer för vatten, avlopp, gas och informationsöverföring till de delar dessa är åtkomliga från lägenheten och inte tjänar fler än en lägenhet
- i) anslutnings- och fördelningskoppling på vattenledning samt tillhörande avstängnings-ventil och armatur för vatten exempelvis kran, blandare och duschanordning; inklusive packningar till dessa
- j) vattenlås och golvbrunn inklusive klämring samt rensning av dessa; rensning av ledningar, i de delar ledningarna är åtkomliga från lägenheten och inte tjänar fler än en lägenhet
- k) elektrisk golvvärme, elektrisk handdukstork, och elradiator; i fråga om vattenfylld radiator svarar bostadsrättshavaren endast för målning av radiator och värmeledning

- l) säkringsskåp och därifrån utgående elledningar i lägenheten, strömbrytare, jordfelsbrytare, eluttag och fast armatur
- m) eldstad, braskamin; inklusive rökgångar inuti i dessa
- n) rengöring av ventilationsdon
- o) köksfläkt jämte kåpa, om fläkten inte ingår i husets ventilationssystem; bostadsrättshavaren svarar alltid för kåpans armatur, mekanism och strömbrytare samt rengöring och byte av filter
- p) brandvarnare
- q) egna installationer såvida inget annat framgår av dessa stadgar.

Skötsel- och underhållsanvisningar för lägenhetskomplement

Om lägenheten är försedd med balkong, altan, takterrass, mark eller uteplats med egen ingång, åligger det bostadsrättshavaren att svara för renhållning och snöskottning samt att avrinning av dagvatten inte hindras, samt skötsel och underhåll av takterrassernas trätrall, träöverligger och uteplatsernas stensättning. Detta gäller oavsett om ytan är upplåten med bostadsrätt eller inte. Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd anbringa annat ytskikt än det ursprungliga. Ursprungliga planteringar i markterrassernas fasta rabatter (rundeln 56:an) är en del av arkitekturen och får inte ersättas med andra sorters växter.

Anordningar som exempelvis luftvärmepump, inglasning, markiser, belysningsarmatur, solskydd, solcell och laddningspunkt får sättas upp endast efter godkännande. Styrelsen prövar sådana åtgärder. Om åtgärden innebär väsentlig påverkan på byggnadens yttre, fastighetens tekniska system eller andra medlemmars nyttjande eller är av principiell betydelse för föreningen, ska beslut fattas av föreningsstämman.

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, i skälig omfattning, demontera och i förekommande fall återmontera sådana anordningar på egen bekostnad.

32 § Bostadsrättsföreningens ansvar

Föreningen svarar för att hålla huset, marken och lägenheterna i gott skick i den mån ansvaret inte åligger bostadsrättshavaren. Föreningen ansvarar bland annat för:

- a) ledningar för avlopp, värme, gas, el och vatten, om föreningen har försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänar fler än en lägenhet
- b) vattenfylld radiator, förutom målning; vattenburen handdukstork och vattenburen golvvärme, om föreningen försett lägenheten med dessa
- c) i fråga om ledning för el svarar föreningen fram till lägenhetens säkringsskåp
- d) reparation, målning och annan ytbehandling av utsida av ytterdörr i den mån ansvaret enligt 31 § d. inte åligger bostadsrättshavaren; utbyte av ytterdörr
- e) målning av fönster och fönsterdörr, dock med undantag för insidan av fönster och fönsterdörr; utbyte av fönster och fönsterdörr
- f) rökgång (dock inte rökgång i eldstad)
- g) ventilationskanal och ventilationsdon om fläkten ingår i husets ventilationssystem
- h) postbox och tidningsställ.

33 § Brand- eller vattenledningsskada samt ohyra

För sådana reparationer som på grund av brand- eller vattenledningsskada åsamkats på lägenhetens inre ytskikt och inredning, svarar bostadsrättshavaren för. Bostadsrättshavaren svarar även för reparationer som uppkommit genom dennes

1. egen vårdslöshet eller försummelse,
2. vårdslöshet eller försummelse av någon som hör till hushållet eller är gäst eller
3. vårdslöshet eller försummelse orsakat av annan som inrymts i lägenheten eller
4. vårdslöshet eller försummelse orsakat av person som utför arbete i lägenheten.

Om det finns ohyra i lägenheten gäller det första stycket om brand- eller vattenledningsskada i tillämpliga delar.

34 § Övertagande av underhållsansvar

Föreningen får åta sig att utföra sådan underhållsåtgärd som bostadsrättshavaren ska svara för. Beslut om detta och som berör bostadsrättshavarens lägenhet ska fattas på föreningsstämma och avse åtgärder som företas i samband med underhållsarbete eller ombyggnad av föreningens hus.

Bostadsrättshavarens skyldigheter

35 § Försummelse av underhållsansvar

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick, eller utför en åtgärd i strid med 38 §, så att någon annans säkerhet äventyras eller det finns risk för omfattande skador på annans egendom och bostadsrättshavaren inte efter uppmaning avhjälpel bristen i lägenhetens skick så snart som möjligt, får föreningen avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

36 § Bostadsrättshavarens skyldighet att anmäla brist

Bostadsrättshavaren är skyldig att snarast till föreningen anmäla fel och brister som omfattas av både eget och föreningens ansvar.

37 § Försäkring

Bostadsrättshavaren ska teckna hemförsäkring.

Bostadsrättshavaren bör även teckna sådan försäkring som omfattar skador på de delar av fastigheten som bostadsrättshavaren ansvarar för (bostadsrättstillägg). Om föreningen tecknar sådan försäkring till förmån för bostadsrättshavaren svarar bostadsrättshavaren vid försäkringsfall för kostnad för självrisk, åldersavdrag och dylikt.

38 § Ändringar i lägenheten

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd utföra en åtgärd i lägenheten som innefattar

1. ingrepp i en bärande konstruktion
2. installation eller ändring av ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten
3. installation eller ändring av anordning för ventilation
4. installation eller ändring av eldstad eller rökkanal, eller annan påverkan på brandskyddet, eller
5. någon annan väsentlig förändring av lägenheten.

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

39 § Tillträde till lägenheten

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 har av sagt sig bostadsrätten eller om bostadsrätten ska tvångsförsäljas, är bostadsrättshavaren skyldig att låta lägenheten visas på lämplig tid. Föreningen ska se till att bostadsrättshavaren inte drabbas av större olägenhet än nödvändigt.

Om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten när föreningen har rätt till det, kan föreningen begära särskild handräckning hos Kronofogden.

BOSTADSRÄTTSHAVARENS ANVÄNDNING AV LÄGENHETEN

40 § Användning i strid med lägenhetens ändamål

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

41 § Störningar m.m.

När bostadsrättshavaren använder lägenheten ska denne se till att de som bor i omgivningen inte utsätts för störningar som i sådan grad kan vara skadliga för hälsan eller annars försämra deras bostadsmiljö att de inte skäligen bör tålas. Bostadsrättshavaren ska även i övrigt vid sin användning av lägenheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utanför huset. Bostadsrättshavaren 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

1. någon som hör till bostadsrättshavarens hushåll eller som besöker denne som gäst
2. någon annan som bostadsrättshavaren har inrymt i lägenheten, eller
3. någon som för bostadsrättshavarens räkning utför arbete i lägenheten.

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, underrätta socialnämnden i den kommun där lägenheten är belägen om störningarna.

Vid särskilt allvarliga störningar gäller inte förfarandet i föregående stycke.

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

42 § Andrahandsupplåtelse

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen lämnar sitt tillstånd. Tillståndet ska tidsbegränsas.

Om styrelsen inte ger sitt samtycke till en andrahandsupplåtelse får bostadsrättshavaren ändå upplåta sin lägenhet i andra hand, om hyresnämnden lämnar tillstånd till upplåtelsen. Tillstånd ska lämnas om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Tillståndet ska begränsas till viss tid och kan förenas med villkor.

Samtycke behövs dock inte

1. om en bostadsrätt har förvärvats vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning enligt bostadsrättslagen av en juridisk person som hade panträtt i bostadsrätten och som inte antagits till medlem i föreningen, eller
2. om lägenheten är avsedd för permanentboende och bostadsrätten till lägenheten innehas av en kommun eller region.

Styrelsen ska genast underrättas om en upplåtelse enligt tredje stycket.

43 § Inneboende

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

FÖRVERKANDE

44 § Förverkande av nyttjanderätt

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts är förverkad och föreningen är därmed berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning

Dröjsmål med betalning av insats eller upplåtelseavgift

1. om bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats eller upplåtelseavgift utöver två veckor från det att föreningen efter förfallodagen anmanat honom eller henne att fullgöra sin betalningsskyldighet

Dröjsmål med betalning av årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse

2. om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse, när det gäller en bostadslägenhet, mer än en vecka efter förfallodagen eller, när det gäller en lokal, mer än två vardagar efter förfallodagen

Olovlig andrahandsupplåtelse

3. om bostadsrättshavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand

Användning av lägenheten i strid med ändamålet eller menligt inrymmande av utomstående

4. om lägenheten används i strid med 40 § eller 43 §

Vållande till ohyra

5. om 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 ohyra sprids i huset

Vanvård eller störningar

6. om lägenheten vanvårdas eller om bostadsrättshavaren åsidosätter sina skyldigheter enligt 41 § 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

Vägrat tillträde

7. om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt 39 § och denne inte kan visa en giltig ursäkt för detta

Åsidosättande av annan skyldighet

8. om bostadsrättshavaren inte fullgör skyldighet som går utöver det denne ska göra enligt bostadsrättslagen och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs

Brottslig verksamhet m.m.

9. om lägenheten helt eller till väsentlig del används för sådan näringsverksamhet eller liknande verksamhet som är brottslig eller där brottsligt förfarande ingår till en inte oväsentlig del eller används för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning, eller
10. om bostadsrättshavaren utan behövligt tillstånd utför en åtgärd som anges i 38 §.

Nyttjanderätten är inte förverkad, om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av ringa betydelse. Vid bedömningen ska det särskilt beaktas om det som ligger bostadsrättshavaren till last har sin grund i att en närstående eller tidigare närstående har utsatt bostadsrättshavaren eller någon i bostadsrättshavarens hushåll för brott.

Uppsägning på grund av förhållande som avses i första stycket p 3, 4, 6–8 eller 10 får inte ske om bostadsrättshavaren efter tillsägelse så snart som möjligt vidtar rättelse.

Uppsägning på grund av förhållande som avses i första stycket p 3 får dock, om det är fråga om en bostadslägenhet, eller ett sådant förhållande som avses i p 10 inte ske om bostadsrättshavaren så snart som möjligt ansöker om tillstånd hos hyresnämnden och får ansökan beviljad.

Är det fråga om särskilt allvarliga störningar i boendet gäller vad som sägs i första stycket p 6 även om någon tillsägelse om rättelse inte har skett. Detta gäller dock inte om störningarna inträffat under tid då lägenheten varit upplåten i andra hand på sätt som anges i 42 §.

Om föreningen säger upp bostadsrättshavaren till avflyttning har föreningen rätt till ersättning för skada.

ÖVRIGT

Fondering, tillgångar och vinst

45 § Underhållsplan och fond

Styrelsen ska upprätta underhållsplan för genomförande av underhållet för föreningens fastighet och årligen budgetera samt genom beslut om årsavgifternas storlek säkerställa erforderliga medel för att trygga underhållet av föreningens fastighet.

Avsättning till yttre fond görs enligt underhållsplan.

46 § Vinst

Uppkommen vinst ska efter avsättningar enligt 45 § balanseras i ny räkning.

47 § Föreningens tillgångar vid upplösning

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

48 § Lagstiftning

Utöver dessa stadgar gäller för föreningens verksamhet vad som stadgas i bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och övrig tillämplig lagstiftning.