



STADGAR I 2024

BRF VENDELSÖ STRAND

29 §	Firmateckning	7
30 §	Jäv	7
31 §	Styrelsens alliganden	7
32 §	Medlems- och lägenhetsföreteckning	7
1 §	Namn, säte och ändamål	3
2 §	Medlemskap och överlåtelse	3
3 §	Medlemskapsprövning – juridisk person	3
4 §	Medlemskapsprövning – fysisk person	3
5 §	Bosättningskrav [och hembud]	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	4
39 §	Komplement	9
40 §	Stambyte i vätrum	9
41 §	Felanmälan	9
42 §	Gemensam upprustning	9
43 §	Vanvård	9
44 §	Övriga anordningar	9
45 §	Förändring i lägenhet	9
36 §	Bostadsrättshavarens ansvar	8
37 §	Ytterligare installationer	9
38 §	Brand- och vattenledningskador	9
39 §	Komplement	9
40 §	Stambyte i vätrum	9
41 §	Felanmälan	9
42 §	Gemensam upprustning	9
43 §	Vanvård	9
44 §	Övriga anordningar	9
45 §	Förändring i lägenhet	9
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	6
20 §	Jäv	6
21 §	Resultatdisposition	6
22 §	Valberedning	6
23 §	Stämmans protokoll	6
24 §	Styrelsens sammansättning	6
25 §	Konstituering	7
26 §	Styrelsens protokoll	7
27 §	Beslutförhet och röstning	7
28 §	Beslut i vissa frågor	7
53 §	Meddelanden	11
ÖVRIGT		
52 §	Tvångsförsäljning	11
51 §	Förverkandegrunder	10
FÖRVERKANDE		
50 §	Inneboende	10
49 §	Andrahandsuthyrning	10
48 §	Tillträdesrätt	10
47 §	Sundhet, ordning och gott skick	10
46 §	Användning av bostadsrätten	10
ANVÄNDNING AV BOSTADSRÄTTEN		
1 §	Namn, säte och ändamål	3
2 §	Medlemskap och överlåtelse	3
3 §	Medlemskapsprövning – juridisk person	3
4 §	Medlemskapsprövning – fysisk person	3
5 §	Bosättningskrav [och hembud]	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	4
39 §	Komplement	9
40 §	Stambyte i vätrum	9
41 §	Felanmälan	9
42 §	Gemensam upprustning	9
43 §	Vanvård	9
44 §	Övriga anordningar	9
45 §	Förändring i lägenhet	9
ANVÄNDNING AV BOSTADSRÄTTEN		
46 §	Användning av bostadsrätten	10
47 §	Sundhet, ordning och gott skick	10
48 §	Tillträdesrätt	10
49 §	Andrahandsuthyrning	10
50 §	Inneboende	10

## OM FÖRENINGEN

### 1 § Namn, säte och ändamål

Föreningens företagsnamn är Bostadsrättsföreningen Vendelsö Strand. Styrelsen har sitt säte i Haninge kommun, Stockholms län.

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

### 2 § Medlemskap och överlåtelse

En ny innehavare får utöva bostadsrätten och flytta in i lägenheten endast om han eller hon antagits till medlem i föreningen. Förvärvaren ska ansöka om medlemskap i föreningen på sätt styrelsen bestämmer. Till medlemsansökan ska fogas styrkt kopia på överlåtelsehandling som ska vara underskriven av köpare och säljare och innehålla uppgift om den lägenhet som överlåtses avser samt pris. Motsvarande gäller vid byte och gåva.

Om överlåtelsehandling inte uppfyller formkraven är överlåtsesen ogiltig.

Vid upplåtelse erhålls medlemskap samtidigt med upplåtelsen.

### 3 § Medlemskapsprövning - Juridisk person

En medlem som upphört att vara bostadsrättshavare ska anses ha utträtt ur föreningen, om inte styrelsen medger att han eller hon får stå kvar som medlem.

Juridisk person som förvärvat bostadsrätt till en bostadslägenhet får vägras inträde i föreningen även om förutsättningarna för medlemskap i 4 § är uppfyllda. Kommun och region får inte vägras medlemskap.

En Juridisk person som är medlem i föreningen får inte utan samtycke av styrelsen genom

överlåtelse förvärva ytterligare bostadsrätt till en bostadslägenhet.

Överlåtsesen är ogiltig om medlemskap inte beviljas. Överlåtsesen är även ogiltig om föreskrivet samtycke i andra stycket inte har erhållits.

### 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 följande skäl inte 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.

Överlåtsesen är ogiltig om medlemskap inte beviljas.

### 5 § Bosättningskrav

Som villkor för medlemskap gäller att en förvärvare av bostadsrätt till en lägenhet ska bosätta sig i lägenheten om inte styrelsen medger annat.

### 6 § Andelsägande

Den som har förvärvat en andel i bostadsrätt får vägras medlemskap i föreningen om inte bostadsrätten efter förväret 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 i den särskilda ordning som bostadsrättslagen föreskriver.

### 8 § Årsavgiftens beräkning

Föreningens löpande verksamhet och avsättning till stadgemenliga fonder ska finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen.

54 §	Elektronisk kommunikation	11
55 §	Framtida underhåll	11
56 §	Underhållsplan	11
57 §	Upplösnig och likvidation	11
58 §	Tillämpliga regler	11
59 §	Stadgeändring	12

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

## FÖRENINGSSTÄMMA

### 12 § Föreningsstämma

Föreningsstämman ska hållas på styrelsens sätesort eller digitalt.

Ordinarie föreningsstämma ska hållas årligen senast före juni månads utgång

### 13 § Mottoner

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

### 14 § Extra föreningsstämma

Extra föreningsstämma ska hållas när styrelsen finner skäl till det. Sådant föreningsstämma ska även hållas när det för uppgivet ändamål skriftligen begärs av revisor eller minst 1/10 av samtliga röstberättigade. Kallelsen till extrastämman ska utvärderas av revisor eller medlemmar, ska utfärdas inom två (2) veckor från den dag då begäran om extrastämman kom in till styrelsen.

### 15 § Dagordning

På ordinarie föreningsstämma ska förekomma:

1. Öppnande
2. Godkännande av dagordningen
3. Val av stämмооrdförande
4. Anmälan av stämмооrdförandens val av protokollförare
5. Val av två (2) justerare tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit stadgøenligt 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

Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal. Beslut om ändring av grund för andelstalsberäkning ska fattas av föreningsstämma. För lägenheter som efter upplåtelsen utrustats med balkong får årsavgiften vara förhöjd med högst 2 % av vid varje tillfälle gällande prisbasbelopp. Motsvarande gäller för lägenhet med fransk balkong, altan på mark eller uteplats, dock med ett påslag på högst 1 %.

Styrelsen kan besluta att i ärenden inåående ersättning för taxebundna kostnader såsom värme, varmvatten, renhållning, konsumtionsvatten, el, TV, bredband och telefon ska erläggas efter förbrukning, area eller per lägenhet.

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

Övertäelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen. Övertäelseavgiften får uppgå till högst 3,5 % och pantsättningsavgiften till högst 1,5 % av gällande prisbasbelopp. Övertäelseavgift betalas av förvärvaren och pantsättningsavgift betalas av pantsätaren.

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.

### 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

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

- annan medlem
- medlemmens make/maka, registrerad partner eller sambo enligt sambolagen
- föräldrar
- syskon
- barn
- annan närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen i föreningens hus
- god man

Ombud får endast vara myndig person som är:

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Ombudet skall visa upp en skriftlig daterad fullmakt. Fullmakten skall uppvisas i original och gäller högst ett (1) år från utfärdandet. Ombud får företräda högst en (1) medlem. På föreningsstämma får medlem medföra högst ett (1) biträde. Bitrådets uppgift är att vara medlemmen behjälplig.

Föreningens styrelseledamöter, styrelsesuppleanter, revisorer och revisorssuppleanter får närvara vid uppdrag. Stämans ordförande leder mötet och assisteras av protokollföraren.

Medlem får inte vägras närvara och yttra sig på stämman.

### 18 § Närvarorätt, ombud och biträde

Endast den som fullgjort sina ekonomiska förpliktelser mot föreningen får utöva sin rösträtt.

Vid föreningsstämma har varje medlem en (1) röst. Om flera medlemmar innehar bostadsrätt gemensamt har de dock tillsammans endast en (1) röst. Medlem som innehar flera lägenheter har också endast en (1) röst.

### 17 § Rösträtt

Årsredovisning och revisionsberättelse ska hållas tillgängliga enligt 31 § p.4. Underlag för av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende ska biläggas kallelsen. Vid stadgöandring ska underlaget innehålla både gällande och föreslagna stadgar.

Kallelsen ska vara skriftlig och delas ut till varje medlem; medlemmar som innehar en bostadsrätt tillsammans kan få en gemensam kallelse. Om medlem uppgivit annan adress än i föreningens hus, ska kallelsen istället skickas till medlemmen med post eller e-post. Kallelsen ska dessutom ansås på lämplig plats inom föreningens hus och/eller publiceras på hemsida. I vissa fall skall kallelsen enligt lag skickas med post, men får skickas med e-post om förutsättningarna enligt 54 § är uppfyllda.

Om det enligt lag eller dessa stadgar krävs för att ett föreningsstämmobeslut ska bli giltigt att det fattas på två stämmor, får kallelse till den senare stämman inte utfärdas innan den första stämman har hållits och i kallelsen till den senare stämman ska anges vilket beslut den första stämman har fattat. Om en fortsatt föreningsstämma ska hållas fyra (4) veckor eller senare räknat från och med föreningsstämmans första dag, ska det utfärdas en särskild kallelse till den fortsatta föreningsstämman med iakttagande av samma tidsregler som om den vore en ny stämma.

Kallelse till en föreningsstämma ska utfärdas tidigast sex (6) veckor och senast två (2) veckor före föreningsstämman.

än de som tagits upp i kallelsen. om vilka ändringar ska behandlas på stämman. Beslut får inte fattas i andra ärenden kallelsen till föreningsstämman ska innehålla uppgift

### 16 § Kallelse

På extra föreningsstämma ska utöver punkt 1-7 och 18 förekomma de ärenden för vilken stämman blivit utlyst.

12. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen
13. Beslut om arvoden åt styrelsen och revisorer för nästkommande verksamhetsår
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisorer och revisorssuppleant
16. Val av valberedning
17. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
18. Avslutande

- innehavare av en framtidsfullmakt som har trätt i kraft enligt lagen (2017:310) om framtidsfullmakter
- annan medlems ställföreträdare

Om medlem står under förvaltarskap företräds medlemmen av förvaltaren. Underlig medlem företräds av sin förmyndare.

Är medlem en juridisk person företräds den av legal ställföreträdare.

Annan person än de ovan nämnda får närvara eller på annat sätt följa stämman endast om stämman enhälligt beslutar så.

## 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 lotning om inte annat beslutas av stämman innan valet förrättas.

Stämnoordförande eller föreningsstämman kan besluta att sluten omröstning ska genomföras. Vid personal ska dock sluten omröstning alltid genomföras på begäran av röstberättigad.

För vissa beslut krävs särskild majoritet enligt bestämmelser i bostadsrättslagen.

## 20 § Jäv på stämma

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

Bestämmelserna i första stycket om medlem

tillämpas också på ombud för medlem.

## 21 § Resultatdisposition

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

Om föreningsstämman beslutar att uppkommen vinst ska delas ut ska vinsten fördelas mellan medlemmarna i förhållande till lägenheternas insatser.

## 22 § Valberedning

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

## 23 § Stämmans protokoll

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

1. att röstlängden och uppgift om övriga närvarande ska tas in i eller biläggas protokoll,
2. att stämmans beslut ska föras in i protokoll,
3. att om omröstning skett ska resultatet av denna anges i protokoll.

Protokoll ska underredas av protokollförare och justeras av ordföranden och de justerare som utsetts av stämman. Protokoll ska senast inom tre (3) veckor vara justerat och hållas tillgängligt för medlemmarna. Protokoll ska förvaras på betryggande sätt.

## STYRELSE OCH REVISION

### 24 § Styrelsens sammansättning

Styrelsen består av minst tre (3) och högst 5 (5) ledamöter med högst tre (3) suppleanter.

Styrelsen väljs av föreningsstämman. Ledamot och suppleant kan utses för en tid av ett (1) eller två (2) år.

Till ledamot eller suppleant kan förutom medlem även väljas person som tillhör medlemmens

Lägenhetsförteckningen ska innehålla

1. varje medlems namn och postadress,
  2. datum för medlemmens inträde i föreningen, om detta datum är senare än den 30 juni 2016
  3. den bostadsrätt som medlemmen innehar.
- Medlemsförteckningen ska innehålla upplåtta med bostadsrätt (lägenhetsförteckning). Föreningen ska föra förteckning över bostadsrättsföreningens medlemmar (medlemsförteckning) samt förteckning över de lägenheter som är

### 32 § Medlems- och lägenhetsförteckning

1. att svaret för föreningens organisation och förvalting av dess angelägenheter
2. att avge redovisning för förvalting av förteckningens angelägenheter genom att avlämna årsredovisning som ska innehålla berättelse om verksamheten under året (förvaltningsberättelse) samt redogöra för föreningens intäkter och kostnader under året (resultaträkning) och för dess ställning vid räkenskapsårets utgång (balansräkning)
3. att senast sex (6) veckor före ordinarie årsredovisning till revisorerna avlämna årsredovisningen
4. att senast två (2) veckor före ordinarie föreningsstämma hålla årsredovisningen och revisionsberättelsen tillgänglig för medlemmarna
5. att föra medlems- och lägenhetsförteckningar; föreningen har rätt att behandla i förteckningarna ingående personuppgifter på sätt som avses i dataskyddsförordningen (GDPR).

### 31 § Styrelsens åligganden

Bland annat åligger det styrelsen:

Bestlut som innebär väsentlig förändring av föreningens hus eller mark ska alltid fattas av föreningsstämman. 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 röstat för beslutet och det dessutom har godkänts av hyresnämnden.

### 30 § Beslut i vissa frågor

Styrelseledamot i föreningen får inte handlägga frågor om avtal mellan föreningen och styrelseledamoten själv, mellan föreningen och en juridisk person som denne ensam eller tillsammans med någon annan får företräda om inte intressegemenskap föreligger mellan bostadsrättsföreningen och den andra juridiska personen, eller annars om styrelseledamoten har ett väsentligt intresse i saken som kan strida mot föreningens intresse. Med avtal jämställs i detta fall även rättegång eller annan talan.

### 29 § Jäv i styrelsearbetet

Föreningens firma (företagsnamn) tecknas – förutom av styrelsen – av minst två (2) ledamöter tillsammans.

### 28 § Firmateckning

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 beslutförhet minsta antalet ledamöter är närvarande. Är styrelsen inte fulltallig ska de som röstat för beslutet utgöra mer än en tredjedel (1/3) av hela antalet styrelseledamöter. Suppleanter tjänstgör i den ordning som ordförande bestämmer om inte annat bestämts av föreningsstämman eller framgår av styrelsens arbetsordning.

### 27 § Beslutförhet och röstning

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

### 26 § Styrelsens protokoll

Styrelsen utser inom sig ordförande och andra funktionärer.

### 25 § Konstituering

familjehushåll och som är bosatt i föreningens hus. Stämman kan dock välja en (1) ledamot som inte uppfyller kraven i föregående mening.



Bostadsrättshavaren 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 fackmässigt sätt
  - icke bärande innerväggar
  - till fönster hörande vädringsfiter och tätningsslistor samt all målning fram till tätningsslistor och kittning av fönster; motsvarande gäller för balkong- eller altandörr
  - till ytterdörr hörande las inklusive nycklar; all målning med undantag av målning av

- balkong- eller altandörr
- ringklocka vid ytterdörren
- innerdörrar och säkerhetsgrindar
- lister, foder, socklar och stukaturer
- elradiatorer; i fråga om vattenfyllda radiatorer svarar bostadsrättshavaren endast för målning
- golvvärme, som bostadsrättshavaren försett

- lägenheten med eldstäder och tillhörande rökångar
- skötsel och tillsyn av luftvärmepump
- ledningar för vatten och avlopp till de delar dessa är åtkomliga inne i lägenheten och betjänar endast bostadsrättshavarens lägenhet
- undercentral (säkringskåp) och därifrån utgående el- och informationsledningar (telefon, kabel-TV, data med mera) i lägenheten, kanalisationer, brytare, eluttag och fasta armaturer
- ventiler och luftinsläpp, dock endast målning
- brandvarnare

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

- fuktisolerande skikt
- inredning och belysningsarmaturer
- vitvaror och sanitetsporllin
- klämring till golvrunn
- rensning av golvrunn och vattenläs
- tvättmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- kranar och avstängningsventiler
- ventilationsfläkt
- elektrisk handduksstork

1. varje lägenhets beteckning, belägenhet,

rumantal och övriga uttrymmen,

2. datum för Bolagsverkets registrering av den

ekonomiska plan som ligger till grund för upp-

lätelserna,

3. respektive bostadsrättshavares namn,

4. insatsen för respektive bostadsrätt

5. pantsättning av respektive bostadsrätt.

Medlemsföreckningen ska hållas tillgänglig hos

föreningen för var och en som vill ta del av

den. Om föreckningen förs med automatiserad

behandling, ska föreningen ge var och en som

krävs att utskrift eller annan aktuell framställning av

föreckningen. Bostadsrättshavare har rätt att på

begäran få utdrag ur lägenhetsföreckningen

avseende sin bostadsrätt.

### 33 § Räkenskapsår

Föreningens räkenskapsår är 1 januari - 31

december.

### 34 § Revisor

Föreningsstämman ska välja minst en (1) och

högst två (2) revisorer med högst två (2)

suppleanter. Till revisor kan även utses ett

registrerat revisionsbolag och i så fall behöves

ingen suppleant utses. Revisorer och revisors-

suppleanter väljs för tiden från ordinarie före-

ningsstämma fram till och med nästa ordinarie

föreningsstämma. Revisorer behöves inte vara

medlemmar i föreningen och behöves inte heller

vara auktoriserade eller godkända.

### 35 § Revisionsberättelse

Revisorerna ska avge revisionsberättelse till

styrelsen senast tre (3) veckor före

föreningsstämman.

## BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

### 36 § Bostadsrättshavarens ansvar

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla även mark, förråd, parkering, garage och andra lägenhetskomplement som kan ingå i upplåtelsen.

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

- vitvaror
- köksstänk
- rensning av vattenlås
- diskmaskin inklusive ledningar och anslutnings-
- kopplingar på vattenledning
- kranar och avstängningsventiler; i fråga om gasledning svarar bostadsrättshavaren endast för målning.

#### 37 § Ytterligare installationer

Bostadsrättshavaren svarar även för alla

installationer i lägenheten som installerats av

bostadsrätten.

#### 38 § Brand- och vattenlednings-skador

För reparationer på grund av brand- eller vatten- ledningsskador svarar bostadsrättshavaren endast i

begränsad omfattning i enlighet med

bestämmelserna i bostadsrättslagen.

#### 39 § Komplement

Om lägenheten vid upplåtelsen är utrustad med

balkong, altan, uteplats eller takterrass svarar

bostadsrättshavaren endast för renhållning och

ansökning samt ska se till att avledning för

dagvatten inte hindras.

Bostadsrättshavaren svarar för komplement i form

av balkong, altan, uteplats, takterrass eller andra

komplement som installerats av

bostadsrättshavaren eller tidigare innehavare av

bostadsrätten och underhåll av dessa.

#### 40 § Stambyte i vättrum

Vid stambyte i vättrum är föreningen skyldig att

återställa vättrummet. Tätskikt ska anbringas till vid

tidpunkten gällande branschregler och ytskikt ska

anbringas till den standard som föreningen finner

lämplig. Om bostadsrättshavaren önskar högre

standard står bostadsrättshavaren för

mellan skillnaden.

#### 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.

Bostadsrättshavaren är även skyldig att till föreningen utan dröjsmål anmäla förekomst av ohyra och skadedjur.

#### 42 § Gemensam upprustning

Föreningsstämman kan i samband med gemensam underhållsätgard 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 skada 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 som luftvärmepumpar, markiser,

balkonginglasning, belysningsarmaturer, solskydd,

parabolantennor och annat 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 myndig-

hetsbeslut 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. installation eller ändring av ledningar för

avlopp, värme, gas eller vatten,

3. installation eller ändring av eldstad eller

rökkanal, eller annan påverkan på brandskyddet,

eller

4. annan väsentlig förändring av lägenheten.

För en lägenhet som har särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga eller konstnärliga värden krävs alltid tillstånd för en åtgärd som innebär att ett sådant värde påverkas.

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

#### 49 § Andrahandsutnyttning

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt skriftliga samtycke. Bostadsrättshavare ska skriftligen hos styrelsen ansöka om samtycke till upplåtelsen. I ansökan ska skälet till upplåtelsen anges, vilken tid den ska pågå, om vem lägenheten ska upplåtas samt en redogörelse för tidigare andrahandsupplåtelse.

Samtycke ska lämnas om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke.

Samtycke lämnas för ett (1) år i taget, därefter måste ny ansökan göras. Det är inte tillåtet att regelbundet upplåta lägenheten veckovis eller per dag. Styrelsens beslut kan överprövas av hyresnämnden.

#### 50 § Inboende

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

#### FÖVERKÄNDE

#### 51 § Förverkandegrunder

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehåller bostadsrätt är förverkad och föreningen kan säga upp bostadsrättshavaren till avfytning, enligt bostadsrättslagens regler, i följande fall:

- bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats, upplåtelseavgift, årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse
- lägenheten utan tillstånd upplåts i andra hand
- bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för föreningen eller annan medlem
- lägenheten används för annat ändamål än vad den är avsedd för och avvikelsen är av väsentlig betydelse
- bostadsrättshavaren eller den, som lägenheten upplåtits till i andra hand, genom vårdslöshet

Styrelsen får endast vägra tillstånd om åtgärden

är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen eller annan medlem. Styrelsens tillstånd får förenas med villkor. Bostadsrättshavaren svarar för att erforderliga myndighetstillstånd erhålls. Förändringar ska alltid utföras på ett fackmässigt sätt.

#### ANVÄNDNING AV BOSTADSRÄTTEN

#### 46 § 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.

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

När bostadsrättshavaren använder lägenheten är han skyldig att tillse att de som bor i omgivningen inte utsätts för störningar som i sådan grad kan vara skadliga för hälsan eller annars försämrade deras bostadsmiljö att de skäligen inte bör tålas.

Bostadsrättshavaren är skyldig iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utom huset samt rätta sig efter föreningens ordningsregler.

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

Ohyra får inte föras in i lägenheten.

Bostadsrättshavaren har motsvarande skyldighet även för vad som görs av den som hör till

husalliet, gästar bostadsrättshavaren, bostadsrättshavaren upplåter bostaden till eller som utför arbete för bostadsrättshavarens räkning.

#### 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.

även om det i lagen anges att informationen ska lämnas på annat sätt, om

1. föreningsstämman har beslutat om det,
2. föreningen har tillförlitliga runder för att identifiera mottagaren och tillförlitlig information om hur mottagaren kan nås, och
3. mottagaren efter skriftlig förfrågan har samtyckt till ett sådant förfarande.

Den som har samtyckt till att information lämnas med elektroniska hjälpmedel kan när som helst återta sitt samtycke.

## 55 § Framtida underhåll

Inom föreningen ska bildas fond för planerat underhåll.

Avsättning till förenings fond för yttre underhåll sker årligen med belopp i enlighet med förenings underhållsplan.

Om föreningen inte har en underhållsplan ska det årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0,4 % av fastighetens taxeringsvärde.

## 56 § Underhållsplan och överlåtelsebesiktning

Styrelsen bör upprätta underhållsplan för genomförande av underhåll av förenings hus och årligen budgetera samt genom beslut om årsavgiftens storlek säkerställa erforderliga medel för att trygga underhållet av förenings hus. Styrelsen bör årligen följa och uppdatera underhållsplanen för genomförande av underhållet av förenings fastighet/er med tillhörande byggnader.

När en bostadsrätt i föreningen överläts, kan föreningen låta genomföra en besiktning av lägenheten.

## 57 § Uppösning och likvidation

Om föreningen upplöses eller likvideras ska behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas insatser. Beslut om frivillig likvidation fattas av föreningsstämma. Kallelse till stämman utfärdas enligt 16 §.

## 58 § Tillämpliga regler

Utöver dessa stagar gäller även bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och övrig

är vällående 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 fullnärs
- 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
- bostadsrättshavaren utan behövtillstånd utför en åtgärd som anges i 45 § första eller andra stycket

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

I bostadsrättslagen finns regler om hinder för förverkande.

## 52 § Tvångsförsäljning

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

## ÖVRIGT

### 53 § Meddelanden

Meddelanden ansås i förenings digitala kanaler eller distribueras genom utdelning.

### 54 § Elektronisk kommunikation

Elektroniska hjälpmedel för befordran av kallelse eller meddelanden får användas för att lämna information till en medlem eller någon annan,

giltigt om det fattas av två (2) 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 stämмоordföranden biträder. På den andra stämman krävs att minst två tredjedelar (2/3) av de röstande har röstat för beslutet. Bostadsrättslagen kan för vissa beslut föreskriva högre majoritetskrav.

tillämplig lagstiftning. Föreningen kan ha utfärdat ordningsregler för förtydligande av innehållet i dessa stadgar.

### 59 § Stadgäändring

Föreningens stadgar kan ändras genom beslut på föreningsstämma. Kallelse till stämman utfärdas enligt 16 §. Beslutet är giltigt om samtliga röstberättigade är ense om det. Beslutet är även

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

Bostadsrättsföreningen Vendelsö Strand

ort Vendelsö 21/3-24

den 21/3-24

och

Den 7/3-24

Ovanstående stadgar har antagits vid två på varandra följande stämmor