STADGAR Rev.

för Bostadsrättsföreningen Saimagatan
organisationsnummer 769606-1741

OM FÖRENINGEN

1 § Namn, säte och ändamål

2 § Medlemskap och överlåtelse

3 § Medlemskapsprövning - juridisk person

4 § Medlemskapsprövning - fysisk person

5 § Bosättningskrav

6 § Andelsägande

7 § Insats, årsavgift och upplåtelseavgift

8 § Årsavgiftens beräkning

9 § Överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse

10 § Övriga avgifter

11 § Betalning av avgifter

FÖRENINGSSTÄMMA

12 § Föreningsstämma

13 § Motioner

14 § Extra föreningsstämma

15 § Dagordning

16 § Kallelse

17 § Rösträtt

18 § Närvarorätt, ombud och biträde

19 § Röstning

20 § Jäv på stämma

21 § Resultatdisposition

22 § Valberedning

23 § Stämmans protokoll

STYRELSE OCH REVISION

24 § Styrelsens sammansättning

25 § Konstituering

26 § Styrelsens protokoll

27 § Beslutsförhet och röstning

28 § Beslut i vissa frågor

29 § Firmateckning

30 § Jäv i styrelsearbete

31 § Styrelsens åligganden

32 § Medlemsförteckning och lägenhetsförteckning

33 § Räkenskapsår

34 § Revisor

35 § Revisionsberättelse

BOSTADSRÄTTSINNEHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

36 § Bostadsrättsinnehavarens ansvar

37 § Ytterligare installationer

38 § Brand- och vattenledningsskador

39 § Komplement

40 § Stambyte i våtrum

41 § Felanmälan

42 § Gemensam upprustning

43 § Vanvård och otillåtna förändringar

44 § Övriga anordningar

45 § Förändring i lägenhet

ANVÄNDNING AV BOSTADSRÄTTEN

46 § Användning av bostadsrätten

47 § Sundhet, ordning och gott skick

48 § Tillträdesrätt

49 § Andrahandsupplåtelse

50 § Inneboende

FÖRVERKANDE

51 § Förverkandegrunder

52 § Tvångsförsäljning

ÖVRIGT

53 § Meddelanden

54 § Elektronisk kommunikation

55 § Underhållsplan och överlåtelsebesiktning

56 § Upplösning och likvidation

57 § Tillämpliga regler

58 § Stadgeändring

59 § Avgående styrelsemedlemmar

OM FÖRENINGEN

1 § Namn, säte och ändamål

Föreningens namn är Bostadsrättsföreningen Saimagatan. Styrelsen har sitt säte i Kista, Stockholm kommun, Stockholms län. Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att utan tidsbegränsning i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

2 § Medlemskap och överlåtelse

En ny innehavare får utöva bostadsrätten och flytta in i lägenheten endast om han eller hon antagits till medlem i föreningen. Förvärvaren ska ansöka om medlemskap i föreningen på sätt som styrelsen bestämmer. Ansökan ska vara skriftlig. Till medlemsansökan ska fogas styrkt kopia på överlåtelsehandling som ska vara underskriven av köpare och säljare och innehålla uppgift om den lägenhet som överlåtelsen avser samt pris. Motsvarande gäller vid byte och gåva. Om överlåtelsehandlingen inte uppfyller formkraven är överlåtelsen ogiltig. Vid upplåtelse erhålls medlemskap samtidigt med upplåtelsen. Styrelsen ska pröva frågan om medlemskap så snart som möjligt från det att ansökan om medlemskap kommit in till föreningen. En medlem som upphör att vara bostadsrättsinnehavare ska anses ha utträtt ur föreningen, om inte styrelsen medger att han eller hon får stå kvar som medlem.

Dödsbo efter avliden bostadsrättsinnehavare får utöva bostadsrätten utan medlemskap. Efter tre (3) år från dödsfallet, får föreningen dock anmana dödsboet att inom sex (6) månader visa att

bostadsrätten ingått i bodelning eller arvskifte med anledning av bostadsrättsinnehavarens 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 bostadsrättslagen för dödsboets räkning.

3 § Medlemskapsprövning - juridisk person
Juridisk person som förvärvat bostadsrätt till en bostadslägenhet får vägras inträde i föreningen även om förutsättningarna för medlemskap i 4 § är uppfyllda. Kommun och landsting 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. Överlåtelsen är ogiltig om medlemskap inte beviljas. Överlåtelsen 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 föreningen skäligen bör godta förvärvaren som bostadsrättsinnehavare. Medlemskap får inte vägras på grund av kön, könsöverskridande identitet eller uttryck, etnisk tillhörighet, religion eller annan trosuppfattning, funktionshinder eller sexuell läggning. Överlåtelsen är ogiltig om medlemskap inte beviljas.

5 § Bosättningskrav
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 förvärvet innehas av makar, registrerade partner eller sådana sambor på vilka sambolagen tillämpas.

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

8 § Årsavgiftens beräkning
Föreningens löpande verksamhet och avsättning till framtida underhåll ska finansieras genom att bostadsrättsinnehavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal. 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 röstat för beslutet. För lägenheter som efter upplåtelsen utrustats med balkong får årsavgiften vara förhöjd med högst 3 % av vid varje tillfälle gällande prisbasbelopp. Motsvarande gäller för lägenhet med fransk balkong, altan på mark eller uteplats, dock med ett påslag på högst 1

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

9 § Överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse
Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 3,5 % och pantsättningsavgiften till högst 1,5 % 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 bostadsrättsinnehavare som upplåter sin lägenhet i andra hand.

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

11 § Betalning av avgifter
Årsavgiften ska betalas på det sätt styrelsen beslutar. Betalning får dock alltid ske genom postanvisning, plusgiro eller bankgiro. Om inte årsavgiften eller övriga förpliktelser betalas i rätt tid får föreningen ta ut dröjsmålsränta enligt räntelagen på det obetalda beloppet från förfallodagen till dess full betalning sker samt påminnelseavgift enligt lagen om ersättning för inkassokostnader m.m.

FÖRENINGSSTÄMMA
12 § Föreningsstämma

Föreningsstämma ska hållas på styrelsens sätesort eller digitalt.
Ordinarie föreningsstämma ska hållas årligen senast före juni månads utgång.

13 § Motioner
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. Sådan föreningsstämma ska även hållas när det för uppgivet ändamål skriftligen begärs av revisor eller minst 1/10 av samtliga röstberättigade. Kallelsen till extrastämma begärd 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. Val av stämmoordförande
3. Godkännande av dagordningen
4. Anmälan av stämmoordförandens val av protokollförare
5. Val av två (2) justerare tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit stadgeenligt utlyst
7. Fastställande av röstlängd

8. Beslut om utomståendes närvaro

9. Föredragning av styrelsens årsredovisning
10. Föredragning av revisorns berättelse
11. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
12. Beslut om resultatdisposition
13. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen
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 utöver punkt 1-8 och 19 förekomma det ärende/de ärenden som stämman utlyst för.

16 § Kallelse

Kallelse till föreningsstämma ska innehålla uppgift om vilka ärenden som ska behandlas på stämman. Beslut får inte fattas i andra ärenden än de som tagits upp i kallelsen. Kallelse till ordinarie och extra föreningsstämma ska utfärdas tidigast sex (6) veckor och senast två (2) veckor före föreningsstämman. 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 fattade. Om en fortsatt föreningsstämma ska hållas fyra 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. Kallelsen ska vara skriftlig och delas ut till varje medlem genom utdelning, brev med posten eller genom e-post till de medlemmar som uppgivit en e-postadress. Om medlem uppgivit en annan postadress ska kallelsen istället skickas dit. I vissa i lag särskilt angivna fall ställs högre krav på kallelse via e-post. Utöver vad som ovan angivits ska kallelse dessutom anslås på lämplig plats inom föreningens hus eller publiceras på föreningens webbplats. Underlag för av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende ska biläggas kallelsen. Vid stadgeändring ska underlaget innehålla både gällande och föreslagna stadgar. Årsredovisning och revisionsberättelse ska hållas tillgängliga enligt 31 § p.4.

17 § 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 och om flera medlemmar tillsammans äger flera bostadsrätter har de gemensamt endast en (1) röst.
Endast den som fullgjort sina ekonomiska förpliktelser mot föreningen får utöva sin rösträtt.

18 § Närvarorätt, ombud och biträde

Medlem får inte vägras närvara och yttra sig på stämman.

Föreningens styrelseledamöter, styrelsesuppleanter, revisorer, revisorssuppleanter och ledamöter av föreningens valberedning får närvara vid stämman även om de inte är medlemmar och de har rätt att yttra sig i ärenden som angår deras uppdrag.
Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Ombudet ska visa upp en skriftlig, daterad fullmakt. Fullmakten ska 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. Biträdets uppgift är att vara medlemmen behjälplig.
Ombud får endast vara myndig person som är:
- annan medlem
- medlemmens make/maka, registrerad partner eller sambo enligt sambolagen
- förälder
- syskon

- barn
- annan närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen i föreningens hus
- god man

- 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. Underårig medlem företräds av sin förmyndare. Är medlem en juridisk person företräds denne 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 lottning om inte annat beslutas av stämman innan valet förrättas. Stämmoordförande eller föreningsstämma kan besluta att sluten omröstning ska genomföras. Vid personval ska dock sluten omröstning alltid genomföras på begäran av röstberättigad. För vissa beslut krävs särskild majoritet enligt bestämmelser i bostadsrättslagen.

20 § Jäv på stämman.

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 kan balanseras i ny räkning. Om föreningsstämman beslutar att uppkommen vinst ska delas ut ska vinsten fördelas mellan medlemmarna i förhållande till lägenheternas andelstal.

22 § Valberedning

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

23 § Stämmans protokoll

Vid föreningsstämma ska protokoll föras av den som stämmans ordförande utsett. I fråga om protokollets innehåll gäller: 1. att röstlängden och uppgift om övriga närvarande ska tas in i eller biläggas protokollet, 2. att stämmans beslut ska föras in i protokollet, 3. att om omröstning skett ska resultatet av denna anges i protokollet. Protokollet ska undertecknas av protokollförare och justeras av ordföranden och de justerare som utsetts av stämman. Protokollet ska senast inom tre (3) veckor vara justerat och hållas tillgängligt för medlemmarna. Protokollet ska förvaras på betryggande sätt.

STYRELSE OCH REVISION

24 § Styrelsens sammansättning

Styrelsen består av minst tre (3) och högst sju (7) 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, fram till ordinarie föreningsstämma. Till ledamot eller suppleant kan förutom medlem även väljas person som tillhör medlemmens familjehushåll och som är bosatt i föreningens hus. Stämma kan dock välja en (1) ledamot som inte uppfyller kraven i föregående mening. Makar, sambor och person som tillhör medlemmens familjehushåll ska ej samtidigt ingå i styrelsen.

25 § Konstituering

Styrelsen utser inom sig ordförande och andra funktionärer om inte föreningsstämma beslutat annorlunda.

26 § Styrelsens protokoll

Vid styrelsens sammanträden ska föras protokoll som justeras av ordföranden och den ytterligare ledamot som styrelsen utser. Protokollen ska förvaras på betryggande sätt och föras i nummerföljd. Styrelsens protokoll är tillgängliga endast för ledamöter, suppleanter och revisorer.

27 § Beslutsförhet och röstning

Styrelsen är 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 (1) tredjedel av hela antalet styrelseledamöter. Suppleanter tjänstgör i den ordning som ordförande bestämmer om inte annat bestämts av föreningsstämma eller framgår av styrelsens arbetsordning.

28 § Beslut i vissa frågor

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

29 § Firmateckning

Föreningens firma tecknas - förutom av styrelsen i sin helhet - av minst två (2) ledamöter i förening.

30 § Jäv i styrelsearbetet

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.

31 § Styrelsens åligganden

Bland annat åligger det styrelsen:

1. att ansvara för föreningens organisation och förvaltning av dess angelägenheter
2. att avge redovisning för förvaltning av föreningens angelägenheter genom att avlämna årsredovisning som ska innehålla berättelse om verksamheten under året (förvaltningsberättelse) redovisa föreningens inbetalningar och utbetalningar under året (kassaflödesanalys) samt redogöra för föreningens intäkter och kostnader under året (resultaträkning) och för dess ställning vid räkenskapsårets utgång (balansräkning). Om verksamhetens resultat innebär en förlust ska det i redovisningen lämnas en upplysning om vad förlusten innebär för föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.
3. att senast sex (6) veckor före ordinarie föreningsstämma 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).

32 § Medlemsförteckning och lägenhetsförteckning
Föreningen ska föra förteckning över bostadsrättsföreningens medlemmar (medlemsförteckning) samt förteckning över de lägenheter som är upplåtna med bostadsrätt (lägenhetsförteckning). Medlemsförteckningen ska innehålla:
1. varje medlemsnamn 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.

Lägenhetsförteckningen ska innehålla: 1. varje lägenhets, beteckning, belägenhet, rumsantal och övriga utrymmen, 2. datum för Bolagsverkets registrering av den ekonomiska plan som ligger till grund för upplåtelserna, 3. respektive bostadsrättsinnehavares namn,
4. insatsen för respektive bostadsrätt.

5. uppgift om pantsättning av respektive bostadsrätt.
Medlemsförteckningen ska hållas tillgänglig hos föreningen för var och en som vill ta del av den. Om förteckningen förs med automatiserad behandling, ska föreningen ge var och en som begär det tillfälle att hos föreningen ta del av en aktuell utskrift eller annan aktuell framställning av förteckningen. Bostadsrättsinnehavare har rätt att på begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen avseende sin bostadsrätt.

33 § Räkenskapsår
Föreningens räkenskapsår är kalenderår.

34 § Revisor
Föreningsstämma ska välja minst en (1) och högst två (2) revisorer med högst två suppleanter. Till revisor kan även utses ett registrerat revisionsbolag och i så fall behöver ingen suppleant utses. Revisorer och revisorssuppleanter väljs för tiden från ordinarie föreningsstämma fram till och med nästa ordinarie föreningsstämma. Revisorer behöver inte vara medlemmar i föreningen och behöver inte heller vara auktoriserade eller godkända.

35 § Revisionsberättelse
Revisorerna ska avge revisionsberättelse till styrelsen senast tre (3) veckor före föreningsstämman.

BOSTADSRÄTTSINNEHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER
36 § Bostadsrättsinnehavarens ansvar

Bostadsrättsinnehavaren ska ha sin lägenhet försäkrad**.**
Bostadsrättsinnehavaren 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. Bostadsrättsinnehavaren ansvarar sålunda för underhåll och reparationer av bland annat:
- ytbeläggning på rummens alla väggar, golv och tak jämte underliggande ytbehandling, som krävs för att montera eller installera ytbeläggningen på ett fackmässigt sätt,
- icke bärande innerväggar,
- till fönster hörande beslag, gångjärn, handtag, låsanordning, vädringsfilter och tätningslister samt all målning förutom utvändig målning och kittning av fönster.

För skada på fönster genom inbrott eller annan åverkan på fönster ansvarar dock bostadsrättsinnehavaren,
- till ytterdörr hörande beslag, gångjärn, glas, handtag, ringklocka, brevinkast och lås inklusive nycklar; all målning med undantag för målning av ytterdörrens utsida; motsvarande gäller för balkong- eller altandörr. För skada på ytterdörr genom inbrott eller annan åverkan på dörren ansvarar dock bostadsrättsinnehavaren, motsvarande gäller för balkong- eller altandörr,- innerdörrar och säkerhetsgrindar,- lister, foder, socklar och stuckaturer,- elradiatorer; i fråga om vattenfyllda radiatorer ansvarar bostadsrättsinnehavaren endast för målning,- golvvärme som bostadsrättsinnehavaren försett lägenheten med,- eldstäder, dock inte tillhörande rökgångar,- varmvattenberedare,- ledningar för vatten och avlopp till de delar dessa är åtkomliga inne i lägenheten och betjänar endast bostadsrättsinnehavarens lägenhet,- undercentral (säkringsskåp) 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 ansvarar bostadsrättsinnehavaren därutöver bland annat även för:
- fuktisolerande skikt,
- inredning och belysningsarmaturer,
- vitvaror och sanitetsporslin även i de delar de är placerade innanför väggen, inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning,
- klämring till golvbrunn,
- rensning av golvbrunn och vattenlås,
- tvättmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning,
- kranar och avstängningsventiler,

- ventilationsfläkt och att den vid anslutning passar till husets ventilationssystem
- elektrisk handdukstork.
I kök eller motsvarande utrymme ansvarar bostadsrättsinnehavaren för all inredning och utrustning såsom bland annat:
- vitvaror,
- köksfläkt och att den vid anslutning passar till husets ventilationssystem.
- rensning av vattenlås,
- diskmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning,
- kranar och avstängningsventiler; i fråga om gasledningar svarar bostadsrättsinnehavaren endast för målning.

Om mark ingår i bostadsrätten, ansvarar bostadsrättsinnehavaren för marken och allt som finns på den, bortsett från teknisk utrustning som betjänar fler än medlemmens bostadsrätt. På mark som ingår i upplåtelsen, som självständigt disponeras av bostadsrättsinnehavaren, samt på eller i anslutning till lägenhetens utsida, får bostadsrättsinnehavaren utföra eller uppsätta saker av permanent natur endast om så sker efter styrelsens godkännande och i enlighet med föreningens ordningsregler.

37 § Ytterligare installationer
Bostadsrättsinnehavaren ansvarar även för alla installationer i lägenheten som installerats av bostadsrättsinnehavaren eller tidigare innehavare av bostadsrätten. Det är inte tillåtet att installera vattenburen golvvärme eller annat vattenburet värmesystem i någon del av lägenheten utan styrelsens skriftliga godkännande. Styrelsen har rätt att avslå ansökan om installation om åtgärden kan medföra risk för skada, driftstörning eller påverkan på fastighetens värmesystem, konstruktion eller försäkringsskydd. Vid flytt eller ändring av golvbrunn, avloppsledning eller annan VVS-installation i våtrum ska bostadsrättsinnehavaren innan arbetet påbörjas inhämta styrelsens skriftliga godkännande. Bostadsrättsinnehavaren ansvarar för samtliga kostnader, skador och framtida underhåll av sådan ändrad installation fram till anslutningspunkt mot föreningens stamledning. Arbetet ska utföras fackmässigt och i enlighet med vid var tid gällande branschregler och myndighetskrav.

38 § Brand- och vattenledningsskador
För reparationer på grund av brand- eller vattenledningsskada ansvarar bostadsrättsinnehavaren endast i begränsad omfattning i enlighet med bestämmelserna i bostadsrättslagen.

39 § Komplement
Om lägenheten är utrustad med balkong, altan, uteplats eller takterrass ansvarar bostadsrättsinnehavaren endast för renhållning och snöskottning samt ser till att avledning för dagvatten inte hindras.

40 § Stambyte i våtrum
Vid stambyte i våtrum är föreningen skyldig att återställa våtrummet. Tätskikt ska monteras eller installeras enligt vid tidpunkten gällande branschregler och ytskikt ska monteras eller installeras till den standard som föreningen finner lämplig. Om bostadsrättsinnehavaren önskar högre standard ansvarar bostadsrättsinnehavaren för mellanskillnaden.

41 § Felanmälan
Bostadsrättsinnehavaren är skyldig att till föreningen anmäla fel och brister i sådan lägenhetsutrustning som föreningen ansvarar för i enlighet med bostadsrättslagen och dessa stadgar. Bostadsrättsinnehavaren är även skyldig att till föreningen utan dröjsmål anmäla förekomst av ohyra och skadedjur.

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 ansvarar för.

43 § Vanvård och otillåtna förändringar

Om bostadsrättsinnehavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick eller utför en åtgärd i strid med 45§ på ett sätt så att annans säkerhet äventyras eller att det finns risk för omfattande skador på annans egendom och bostadsrättsinnehavaren inte efter uppmaning avhjälper bristen så snart som möjligt, har föreningen, efter rättelseanmaning, rätt att avhjälpa bristen på bostadsrättsinnehavarens bekostnad.

44 § Övriga anordningar

Anordningar som luftvärmepumpar, markiser, balkonginglasning, belysningsarmaturer, solskydd, parabolantenner och annat får sättas upp endast efter styrelsens skriftliga godkännande. Bostadsrättsinnehavaren ansvarar för skötsel och underhåll av sådana anordningar. Om det behövs för husets underhåll eller för att fullgöra myndighetsbeslut är bostadsrättsinnehavaren skyldig att, efter uppmaning från styrelsen, demontera sådana anordningar på egen bekostnad.

45 § Förändring i lägenhet

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

1. ingrepp i bärande konstruktion,
2. Installation eller ändring av befintlig ledning 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. 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.

Styrelsen får endast vägra tillstånd om åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen eller annan medlem. Bostadsrättsinnehavaren ansvarar för att erforderliga myndighetstillstånd erhålls. Förändringar ska alltid utföras på ett fackmässigt sätt. Samtliga förändringar ska utföras fackmässigt och i enlighet med gällande bygg-, säkerhets- och branschregler. Bostadsrättsinnehavaren ansvarar för samtliga kostnader och skador som uppkommer till följd av otillåtna eller felaktigt utförda ändringar i lägenheten.

ANVÄNDNING AV BOSTADSRÄTTEN

46 § Användning av bostadsrätten

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

47 § Sundhet, ordning och gott skick

När bostadsrättsinnehavaren använder lägenheten är hon/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 försämra deras bostadsmiljö att de skäligen inte bör tålas. Bostadsrättsinnehavaren är skyldig att

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, garage eller annat lägenhetskomplement ska bostadsrättsinnehavaren iaktta sundhet, ordning och gott skick även i fråga om sådant utrymme. Ohyra får inte föras in i lägenheten.

Bostadsrättsinnehavaren har motsvarande skyldighet även för vad som görs av den som hör till hushållet, gästar bostadsrättsinnehavaren eller som utför arbete för bostadsrättsinnehavarens räkning. Upprepade eller allvarliga störningar kan utgöra grund för förverkande enligt bostadsrättslagen.

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 ansvarar för eller har rätt att utföra. Om bostadsrättsinnehavaren inte lämnar föreningen tillträde till lägenheten, när föreningen har rätt till det, kan styrelsen ansöka om särskild handräckning hos kronofogdemyndigheten.

49 § Andrahandsupplåtelse

Bostadsrättsinnehavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt skriftliga samtycke. Bostadsrättsinnehavaren ska skriftligen hos styrelsen ansöka om samtycke till upplåtelsen. I ansökan ska skälet till upplåtelsen anges, vilken tid den ska pågå, till vem lägenheten ska upplåtas samt en redogörelse för tidigare andrahandsupplåtelser. Tillstånd ska lämnas om bostadsrättsinnehavaren har beaktansvärda skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke enligt bostadsrättslagen. Tillstånd lämnas för högst ett (1) år i taget. Den sammanlagda tiden för andrahandsupplåtelse får normalt inte överstiga fem (5) år. Efter fem (5) år får fortsatt andrahandsupplåtelse endast medges om synnerliga skäl föreligger och styrelsen särskilt godkänner fortsatt upplåtelse. Styrelsen får avslå ansökan om skälen för upplåtelsen inte bedöms tillräckliga enligt bostadsrättslagen och föreningens intressen. Det är inte tillåtet att regelbundet upplåta lägenheten veckovis eller per dag. Korttidsuthyrning får inte ske utan särskilt beslut från styrelsen. Styrelsens beslut kan överprövas av hyresnämnden.

50 § Inneboende

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

FÖRVERKANDE

51 § Förverkandegrunder

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt är förverkad och föreningen kan säga upp bostadsrättsinnehavaren till avflyttning, enligt bostadsrättslagens regler, i följande fall:

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

- bostadsrättsinnehavaren utan behövligt tillstånd utför en åtgärd som anges i 45§ första eller andra stycket.

- om föreningen säger upp bostadsrättsinnehavaren till avflyttning, har föreningen rätt till ersättning för skada.

I bostadsrättslagen finns regler om hinder för förverkande.

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

ÖVRIGT
53 § Meddelanden
Meddelanden anslås i föreningens hus, på föreningens webbplats 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, även när det i lagen anges att informationen ska lämnas på annat sätt, om: 1. föreningsstämman har beslutat om det, 2. föreningen har tillförlitliga rutiner 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 § Underhållsplan och överlåtelsebesiktning
Styrelsen bör upprätta underhållsplan för genomförande av underhållet av föreningens hus och årligen budgetera samt genom beslut om årsavgiftens storlek säkerställa erforderliga medel för att

trygga underhållet av föreningens hus. Styrelsen bör årligen följa och uppdatera underhållsplanen för genomförande av underhållet av föreningens fastighet/er med tillhörande byggnader.

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

56 § Upplösning 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§.

57 § Tillämpliga regler

Utöver dessa stadgar gäller även bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och övrig tillämplig lagstiftning. Föreningen kan ha utfärdat ordningsregler för förtydligande av innehållet i dessa stadgar.

58 § Stadgeändring

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 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 ordföranden biträder. På den andra stämman krävs att minst två tredjedelar av de röstande har röstat för beslutet. Bostadsrättslagen kan för vissa beslut föreskriva högre majoritetskrav.

59 § Avgående styrelsemedlemmar

Avgående styrelsemedlemmar skall återlämna alla utkvitterade nycklar och elektroniska passerbrickor (exempelvis FS-nycklar och nycklar till styrelsens kontor) till Brf. Saimagatans styrelse. Även övrigt material såsom exempelvis läsplattor, mobiltelefoner, laptops eller annan elektronisk utrustning, likaså maskiner som inköpts i föreningens namn skall återlämnas till styrelsen.