

# STADGAR för Bostadsrättsföreningen Saltsjö Vy, 769624-3638

## Innehåll

STADGAR för Bostadsrättsföreningen Saltsjö Vy, 769624-3638 .....	1
OM FÖRENINGEN .....	2
1 § Namn, säte och ändamål .....	2
2 § Medlemskap och överlåtelse .....	2
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
FÖRENINGSSTÄMMA .....	4
12 § Föreningsstämma .....	4
13 § Motioner .....	4
14 § Extra föreningsstämma .....	4
15 § Dagordning .....	4
16 § Kallelse .....	5
17 § Rösträtt .....	5
18 § Ombud och biträde .....	5
19 § Röstning .....	5
20 § Jäv .....	6
21 § Resultatdisposition .....	6
22 § Valberedning .....	6
23 § Stämmans protokoll .....	6
STYRELSE OCH REVISION .....	6
24 § Styrelsens sammansättning .....	6
25 § Konstituering .....	6
26 § Styrelsens protokoll .....	6
27 § Beslutförhet och röstning .....	6
28 § Beslut i vissa frågor .....	7
29 § Firmateckning .....	7
30 § Jäv .....	7
31 § Styrelsens åligganden .....	7
32 § Medlemsförteckning och lägenhetsförteckning .....	7

33 § Räkenskapsår .....	7
34 § Revisor .....	7
35 § Revisionsberättelse .....	8
<b>BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER .....</b>	<b>8</b>
36 § Bostadsrättshavarens ansvar .....	8
37 § Ytterligare installationer .....	8
38 § Brand- och vattenledningsskador .....	9
39 § Komplement .....	9
40 § Stambyte i våtrum .....	9
41 § Felanmälan.....	9
42 § Gemensam upprustning .....	9
43 § Vanvård .....	9
44 § Övriga anordningar.....	9
45 § Förändring i lägenhet .....	9
<b>ANVÄNDNING AV BOSTADSRÄTTEN .....</b>	<b>9</b>
46 § Användning av bostadsrätten .....	9
47 § Sundhet, ordning och gott skick .....	10
48 § Tillträdesrätt.....	10
49 § Andrahandsuthyrning .....	10
50 § Inneboende .....	10
<b>FÖRVERKANDE.....</b>	<b>10</b>
51 § Förverkandegrunder .....	10
52 § Tvångsförsäljning.....	11
<b>ÖVRIGT.....</b>	<b>11</b>
53 § Meddelanden.....	11
54 § Elektronisk kommunikation.....	11
55 § Framtida underhåll.....	11
56 § Underhållsplan.....	11
57 § Upplösning och likvidation .....	11
58 § Tillämpliga regler.....	11
59 § Stadgeändring .....	11

## OM FÖRENINGEN

### 1 § Namn, säte och ändamål

Föreningens namn är  
Bostadsrättsföreningen Saltsjö Vy.  
Styrelsen har sitt säte i Nacka 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 skall ansöka om medlemskap  
i föreningen på sätt styrelsen bestämmer.  
Till medlemsansökan skall fogas styrkt  
kopia på överlåtelsehandling som skall  
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 är skyldig att senast inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen avgöra frågan om medlemskap.

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

### **3 § Medlemskapsprövning – juridisk person**

Juridisk person som förvärvat bostadsrätt till en bostadslägenhet får vägras inträde i föreningen 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.

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 bostadsrättshavare.

Medlemskap får inte vägras på grund av kön, könsöverskridande identitet eller uttryck, etnisk tillhörighet, religion eller annan trosuppfattning, funktionshinder eller sexuell läggning.

Överlåtelsen är ogiltig om medlemskap inte beviljas.

### **5 § Bosättningskrav och hembud**

Som villkor för medlemskap gäller att en förvärvare av bostadsrätt till en lägenhet

skall bosätta sig i lägenheten om inte styrelsen medger annat.

Om bostadsrätten är en lokal, har föreningen rätt att lösa den vid överlåtelse. Styrelsen skall i så fall ta beslut om detta vid prövning av förvärvarens medlemskap och skall senast en (1) månad från mottagandet av ansökan om medlemskap göra gällande lösningsrätten hos förvärvaren samt erlagga lösenbelopp. Vid köp skall lösenbeloppet uppgå till samma belopp som köpeskillingen. Vid annan övergång än köp skall lösenbeloppet uppgå till bostadsrättens marknadsvärde.

### **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 skall alltid beslutas av föreningsstämma.

### **8 § Årsavgiftens beräkning**

Föreningens löpande verksamhet och avsättning till stadgeenliga fonder skall finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen.

Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal.

Beslut om ändring av grund för andelstalsberäkning skall 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 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 årsavgiften ingående ersättning för taxebundna

kostnader såsom värme, varmvatten, renhållning, konsumtionsvatten, el, TV, bredband och telefoni skall 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 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.

### **10 § Övriga avgifter**

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

### **11 § Betalning av avgifter**

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

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 mm.

## **FÖRENINGSTÄMMA**

### **12 § Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma skall hållas årligen senast före juni månads utgång. Föreningsstämman ska hållas på den ort

där föreningens styrelse har sitt säte, på annan angiven ort i Sverige eller digitalt.

### **13 § Motioner**

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

### **14 § Extra föreningsstämma**

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

### **15 § Dagordning**

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma:

1. Öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Godkännande av dagordningen
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
5. Val av två (2) justerare tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit stadgeenligt utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisorns berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen
13. Beslut om arvoden åt styrelsen och revisorer för nästkommande verksamhetsår
14. Val av styrelseledamöter 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

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

### **16 § Kallelse**

Kallelse till föreningsstämma skall innehålla uppgift om vilka ärenden som skall behandlas på stämman. Beslut får inte fattas i andra ärenden än de som tagits upp i kallelsen. Ska stämman hållas digitalt ska kallelse innehålla uppgift om hur medlemmarna ska gå till väga för att delta och rösta.

Kallelse till ordinarie och extraföreningsstämma skall utfärdas tidigast sex (6) veckor och senast två (2) veckor före föreningsstämman.

Om det enligt lag eller dessa stadgar krävs för att ett föreningsstämmobeslut skall 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 skall anges vilket beslut den första stämman har fattat. Om en fortsatt föreningsstämma skall hållas fyra veckor eller senare räknat från och med föreningsstämmans första dag, skall det utfärdas en särskild kallelse till den fortsatta föreningsstämman med iakttagande av samma tidsregler som om den vore en ny stämman.

Kallelse till föreningsstämma ska ske genom anslag på lämpliga platser inom föreningens hus eller genom brev/e-post. Medlem, som inte bor i föreningens hus, ska kallas genom brev under uppgiven eller eljest för styrelsen känd adress och/eller e-post.

Underlag för av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende skall biläggas kallelsen. Vid stadgeändring skall underlaget innehålla både gällande och föreslagna stadgar.

Årsredovisning och revisionsberättelse skall 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.

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

### **18 § Ombud och biträde**

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. Biträdets uppgift är att vara medlemmen behjälplig.

Ombud och biträde 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

Om medlem står under förvaltarens företräds medlemmen av förvaltaren. Underårig medlem företräds av sin förmyndare.

Är medlem en juridisk person företräds denne av legal ställföreträdare.

### **19 § Röstning**

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

Vid val anses den vald som har fått flest röster. Vid lika röstetal avgörs valet genom

lottning om inte annat beslutas av stämman innan valet förrättas.

Stämмоordförande eller föreningsstämma kan besluta att slutna omröstning skall genomföras. Vid personval skall dock slutna omröstning alltid genomföras på begäran av röstberättigad.

För vissa beslut krävs särskild majoritet enligt bestämmelser i bostadsrättslagen.

## **20 § Jäv**

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

1. talan mot 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 skall delas ut skall 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 skall protokoll föras av den som stämmans ordförande utsett. I fråga om protokollets innehåll gäller

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

Protokollet skall undertecknas av protokollförare och justeras av ordföranden och de justerare som utsetts av stämman.

Protokollet skall senast inom tre (3) veckor vara justerat och hållas tillgängligt för medlemmarna. Protokollet skall förvaras på betryggande sätt.

## **STYRELSE OCH REVISION**

### **24 § Styrelsens sammansättning**

Styrelsen ska bestå av fem (5) ledamöter samt minst två (2) och högst tre (3) suppleanter.

Ordinarie styrelseledamöter väljs av föreningsstämman för högst två (2) år, med växelvis avgång. Suppleanter väljs av föreningsstämman för ett (1) år i taget.

Till ledamot eller suppleant kan förutom medlem även väljas person som tillhör medlemmens familjehushåll och som är bosatt i föreningens hus. Stämman kan dock välja en (1) ledamot som inte uppfyller kraven i föregående mening.

Makar, sambor och person som tillhör medlemmens familjehushåll skall ej samtidigt ingå i styrelsen.

### **25 § Konstituering**

Styrelsen utser inom sig ordförande och andra funktionärer.

### **26 § Styrelsens protokoll**

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

### **27 § Beslutförhet och röstning**

Styrelsen är beslutför när antalet fysiskt eller digitalt 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 fulltalig skall 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 skall alltid fattas av föreningsstämma. Om ett beslut avseende om- eller tillbyggnad innebär att medlems lägenhet förändras skall 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.

### **29 § Firmateckning**

Föreningens firma tecknas – förutom av styrelsen – av minst två (2) ledamöter i förening.

### **30 § Jäv**

Styrelseledamot i föreningen får inte handlägga frågor om avtal mellan föreningen och juridisk person som denne ensam eller tillsammans med någon annan får företräda.

### **31 § Styrelsens åligganden**

Bland annat åligger det styrelsen:

1. att svara för föreningens organisation och förvaltning av dess angelägenheter
2. att avge redovisning för förvaltning av föreningens angelägenheter genom att avlämna årsredovisning som skall 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 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 skall föra förteckning över bostadsrättsföreningens medlemmar (medlemsförteckning) samt förteckning över de lägenheter som är upplåtna med bostadsrätt (lägenhetsförteckning).

Medlemsförteckningen skall 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 skall innehålla

1. varje lägenhetsbeteckning, belägenhet, rumsantal och övriga utrymmen,
2. datum för Bolagsverkets registrering av den ekonomiska plan som ligger till grund för upplåtelseerna,
3. respektive bostadsrättshavarens namn,
4. insatsen för respektive bostadsrätt.

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

### **33 § Räkenskapsår**

Föreningens räkenskapsår är kalenderår.

### **34 § Revisor**

Föreningsstämma skall 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 skall avge revisionsberättelse till styrelsen senast tre (3) veckor före föreningsstämman.

## **BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER**

### **36 § Bostadsrättshavarens ansvar**

Bostadsrättshavaren skall 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.

Bostadsrättshavaren svarar sålunda för underhåll och reparationer av bland annat:

- ytbeläggning på rummets alla väggar, golv och tak jämte underliggande ytbehandling, som krävs för att anbringa ytbeläggnings på ett fackmässigt sätt
- icke bärande innerväggar
- till fönster och fönsterdörrar hörande beslag, gångjärn, handtag, låsanordning, spanjolett, fönsterbänk, vädringsfilter och tätningsslistor samt all målning förutom utvändigt målning och kittning av fönster. För skada på fönster genom inbrott eller annan åverkan på fönster svarar dock bostadsrättshavaren.
- till ytterdörr hörande lås inklusive nycklar; dörrblad, karm och foder, ringklocka, handtag, beslag, tätningsslistor, all målning med undantag för målning av ytterdörrens utsida. För skada på ytterdörr genom inbrott eller annan åverkan på dörren svarar dock bostadsrättshavaren. Motsvarande gäller för balkong- eller altandörr.
- innerdörrar och säkerhetsgrindar
- lister, foder och stuckaturer
- golvvärme, som bostadsrättshavaren försett lägenheten med
- ledningar för vatten och avlopp till de delar dessa är åtkomliga inne i lägenheten

och betjänar endast bostadsrättshavarens 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 rengöring

- brandvarnare

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

- fuktisolerande skikt
- inredning och belysningsarmaturer
- vitvaror och sanitetsporcelain
- klämring till golvbrunn
- rensning av golvbrunn och vattenlås
- tvättmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- torkutrustning
- tvättbänk och tvättlåda
- kranar och avstängningsventiler
- ventilationsfläkt
- elektrisk handdukstork
- elburen golvvärme och delar av undergolvet och golvbeläggnings

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

- vitvaror
- köksfläkt
- rensning av vattenlås
- diskmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- kranar och avstängningsventiler

### **37 § Ytterligare installationer**

Bostadsrättshavaren svarar även för alla installationer i lägenheten som installerats av bostadsrättshavaren eller tidigare innehavare av bostadsrätten.



### **38 § Brand- och vattenledningsskador**

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

### **39 § Komplement**

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

### **40 § Stambyte i våtrum**

Vid stambyte i våtrum är föreningen skyldig att återställa våtrummet. Tätskikt skall anbringas till vid tidpunkten gällande branschregler och ytskikt skall anbringas till den standard som föreningen finner lämplig. Om bostadsrättshavaren önskar högre standard står bostadsrättshavaren för mellanskillnaden.

### **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**

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

### **43 § Vanvård**

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick enligt 36 §, eller utför åtgärd i strid med 45 §, så att någon annans säkerhet äventyras eller det finns risk för omfattande skador på annans egendom och inte efter uppmaning avhjälpes bristen så snart som möjligt, får föreningen 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 myndighetsbeslut är bostadsrättshavaren skyldig att, efter uppmaning från styrelsen, demontera sådana anordningar på egen bekostnad.

### **45 § Förändring i lägenhet**

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

1. ingrepp i bärande konstruktion,
2. ändring av befintlig ledning för avlopp, värme, gas eller vatten, eller
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.

Styrelsen får endast vägra tillstånd om åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen eller annan medlem. Ett tillstånd får förenas med villkor. Bostadsrättshavaren svarar för att erforderliga myndighetstillstånd erhålls. Förändringar skall 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 försämra 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, garage eller annat lägenhetskomplement skall bostadsrättshavaren iaktta sundhet, ordning och gott skick även i fråga om sådant utrymme.

Ohyra får inte föras in i lägenheten.

Den här paragrafen gäller även för den som hör till hushållet, gästar bostadsrättshavaren 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.

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

## **49 § Andrahandsuthyrning**

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt skriftliga samtycke.

Bostadsrättshavare skall skriftligen hos styrelsen ansöka om samtycke till upplåtelsen. I ansökan skall skälet till upplåtelsen anges, vilken tid den skall pågå, till vem lägenheten skall upplåtas samt en redogörelse för tidigare andrahandsupplåtelse.

Tillstånd skall lämnas om bostadsrättshavaren har skäl för

upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke.

Tillstånd 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 § Inneboende**

Bostadsrättshavare 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 bostadsrättshavaren till avflyttning, 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 avvikelserna är av väsentlig betydelse
- bostadsrättshavaren eller den, som lägenheten upplåtits till i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten eller om bostadsrättshavaren, genom att inte utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten, bidrar till att ohyran sprids i huset
- bostadsrättshavaren inte iakttar sundhet, ordning och gott skick eller rättar sig efter de särskilda ordningsregler som föreningen meddelar
- bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten och inte kan visa giltig ursäkt för detta
- bostadsrättshavaren inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av

synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs

- lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken till en inte oväsentlig del ingår i brottsligt förfarande eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning

- bostadsrättshavaren utan behövtillstånd utför åtgärd som anges i 45 §.

I bostadsrättslagen finns regler om hinder för förverkande.

## **52 § Tvångsförsäljning**

Har bostadsrättshavaren 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, genom e-post eller 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 om det i dessa stadgar eller lagen anges att informationen skall 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.

En mottagare ska anses ha samtyckt till förfarandet om han eller hon inte har motsatt sig användningen av elektroniska hjälpmedel inom den tid som angetts i förfrågan enligt punkten 3. Denna tid ska vara minst två (2) veckor från det att förfrågan skickades. Av förfrågan ska det framgå att framtida information kan komma att lämnas med det eller de angivna sätten av elektroniska

hjälpmedel, om inte mottagaren uttryckligen motsätter sig.

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

### **55 § Framtida underhåll**

Inom föreningen skall bildas fond för planerat underhåll.

Avsättning till föreningens underhållsfond sker årligen med belopp som för första året anges i ekonomisk plan och därefter i enlighet med föreningens underhållsplan.

Om föreningen inte har en underhållsplan skall det årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde.

### **56 § Underhållsplan**

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.

### **57 § Upplösning och likvidation**

Om föreningen upplöses eller likvideras skall behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas insatser.

### **58 § 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.

### **59 § Stadgeändring**

Föreningens stadgar kan ändras genom beslut på föreningsstämman. 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.

---

---

---

Ovanstående stadgar har antagits vid två på varandra följande stämmor

Nacka den 19 maj 2025

Och den andra läsningen

Nacka den 10 september 2025

Bostadsrättsföreningen Saltsjö Vy

Gerhard Snellman ordf

Leo Arnholm

Christina Edward

Juhani Hakala

Alice Magnusdotter Nokelainen