

## STADGAR - register

### FIRMA, SÄTE OCH ÄNDAMÅL

- 1 § Föreningens firma och säte
- 2 § Föreningens ändamål

### MEDLEMSKAP

- 3 § Allmänna bestämmelser
- 4 § Uteslutning och utträde

### INSATS OCH AVGIFTER

- 5 § Årsavgift
- 6 § Balkongtillägg, överlåtelse- och pantsättningsavgift, avgift för andrahandsupplåtelse och dröjsmålsränta

### UPPLÅTELSE OCH ÖVERGÅNG AV BOSTAOSRÄTT

- 7 § Upplåtelseavtalets innehåll
- 8 § Överlåtelseavtalets innehåll
- 9 § Rätt att utöva bostadsrätt i föreningen

### RÄTT TILL MEDLEMSKAP VID ÖVERGÅNG

- 10 § Övergång av bostadsrätt och ogiltig överlåtelse
- 11 § Bodelning, arv, testamente m.m.

### AVSÄGELSE AV BOSTADSRÄTT

- 12 § Avsägelse

### BOSTADSRÄUSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

- 13 § Underhållsfördelning mellan bostadsrättshavaren och föreningen
  - 13.1 Bostadsrättshavarens underhållsansvar
  - 13.2 Underhåll av balkong, altan, takterrass, mark eller uteplats
  - 13.3 Föreningens rätt att avhjälpa brist
  - 13.4 Reparation av brand- och vattenledningsskada
  - 13.5 Reparation av brandskada orsakad av någon annan än bostadsrättshavaren
  - 13.6 Bostadsrättshavarens skyldighet att anmäla brist
  - 13.7 Föreningens underhållsansvar
  - 13.8 Föreningens rätt att utföra underhållsåtgärder
- 14 § Försäkringar
- 15 § Bostadsrättshavarens rätt att ändra i lägenheten
- 16 § Störningar, sundhet, ordning och gott skick
- 17 § Föreningens rätt till tillträde till lägenheten
- 18 § Upplåtelse i andra hand
- 19 § Lägenhetens ändamål
- 20 § Inneboende

AE  
EW  
AS  
AB

BRF Sandberget 1  
Organisationsnummer: 769624-5401

**FÖRVERKANDE AV BOSTADSRÄTT**

21 § Förverkande av nyttjanderätt

**RÄKENSKAPSÅR**

22 § Föreningens räkenskapsår

**STYRELSE**

23 § Antal styrelseledamöter och suppleanter

24 § Beslutsförhet

25 § Firmateckning

26 § Beslut om föreningens egendom

27 § Styrelsens åligganden

**MEDLEMS- OCH LÄGENHETSFÖRTECKNING**

28 § Medlems- och lägenhetsförteckning

**REVISORER**

29 § Föreningens revisorer

**FÖRENINGSTÄMMA**

30 § Föreningsstämma och kallelse

31 § Motioner

32 § Dagordning

33 § Protokoll

34 § Rösträtt och omröstning

**UNDERHÅLLSPÅN OCH FOND**

35 § Underhållsplan och avsättning till fond

**VINST**

36 § Vinstfördelning

**UPPLÖSNING OCH UKVIDATION**

37 § Föreningens upplösning

**ÖVRIGT**

38 § Annan lagstiftning

AE  
EW  
AB  
AS

## STADGAR

för Bostadsrättsföreningen Sandberget 1 (769624-5401).

### FIRMA, SÄTE OCH ÄNDAMÅL

#### 1 §

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Sandberget 1.

Styrelsens säte är i Stockholms kommun.

#### 2 §

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende och lokaler till nyttjande åt medlemmarna utan begränsning i tiden. En upplåtelse med bostadsrätt får endast avse hus eller del av hus. En upplåtelseleder till att en medlem får en rätt till bostad eller lokal, kallad bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

### MEDLEMSKAP

#### 3 §

Fråga om att anta en medlem i föreningen avgörs av styrelsen utom ifall som följer av 2 kap 10 § bostadsrättslagen. Styrelsen ska i sin prövning iaktta bestämmelserna i dessa stadgar och i bostadsrättslagen.

Om det kan antas att förvärvaren inte avser att bosätta sig permanent i bostadslägenheten skaföreningen i enlighet med reglerna i 2 § vägra medlemskap.

Juridisk person får inte beviljas inträde i föreningen, med undantag av vad som stadgas i Bostadsrättslagen angående kommun och landsting.

Ansökan om inträde i föreningen ska göras skriftligen och till ansökan bifoga fullständiga överlåtelsehandlingar. Styrelsen ska utan dröjsmål, normalt inom en månad från ansökningsdagen, avgöra frågan om medlemskap.

Medlemskap får inte vägras någon på diskriminerande grund som följer av lag. Bostadsrättsföreningen har rätt att som underlag för prövningen ta kreditupplysning på sökanden samt upplysningar om störningar i tidigare boende har förekommit.

#### 4 §

Medlem får inte uteslutas eller utträda ur föreningen så länge han eller hon innehar bostadsrätt.

AE.  
CW  
AS



BRF Sandberget 1  
Organisationsnummer: 769624-5401

**INSATS OCH AVGIFTER**

**5 §**

Insats, andelstal, årsavgift och eventuell upplåtelseavgift för bostadsrätten fastställs av styrelsen. Ändring av insats beslutas av föreningsstämma i enlighet med bostadsrättslagen.

Andelstal för insats och andelstal för årsavgift ska fastställas enligt olika principer.

Relationerna mellan andelstal för insatser i föreningen ska avspegla relationerna mellan de enskilda bostadsrätternas respektive värde på den öppna marknaden.

Andelstalen för årsavgifter ska för varje bostadsrätt avvägas utifrån lägenhetens area, utformning och tillgång till gemensamma nyttigheter för de fall dessa faktorer inverkar på föreningens kostnader.

Andelstalet för årsavgift för varje bostadsrätt ska därvid beräknas så att det står i proportion till de kostnader, sett över fastighetens hela livslängd, som bostadsrätten förväntas belasta föreningen med samt dess del i föreningens avsättning till fonder.

Ändring av andelstal för årsavgifter ska alltid beslutas av två på varandra följande föreningsstämmor, där beslutet om ändring på den senare stämman, för att äga giltighet, ska stödjas av minst tre fjärdedelar av de röstande.

Styrelsen kan besluta att i årsavgiften ingående ersättning för värme, varmvatten, konsumtionsvatten och el kan erläggas efter förbrukning.

Styrelsen kan även besluta att debitera varje enskild bostadsrätt med lika stort belopp för sådana nyttigheter för vilka föreningen påförs kostnader utifrån antalet lägenheter, till exempel för renhållning, fastighetsskatt, kabel-TV, bredband eller annan informationsöverföring.

Ersättningar för investeringar som är till lika nytta för samtliga medlemmar ska tas ut med lika stort belopp för alla bostadsrätter oavsett andelstal. Exempel på sådant kan vara postboxar och säkerhetsdörrar samt fastighetsnät för att förse enskilda lägenheter med elektricitet, kabel-TV, bredband eller annan anläggning för informationsöverföring.

Varje bostadsrätt ska betala årsavgift för föreningens verksamhet samt för de i 35 § angivna avsättningarna. Årsavgiften ska fördelas i förhållande till bostadsrätternas andelstal för årsavgifter.

Om det inbördes förhållandet mellan andelstalen rubbas ska beslutet fattas av föreningsstämma.

Beslut om ändring av stadgarna där beslutet även avser ändring av grund för årsavgiftsuttag ska fattas av föreningsstämma i enlighet med 9 kap 23 § BRL.

AE.  
EW  
AB  
AS

BRF Sandberget 1  
Organisationsnummer: 769624-5401

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

**6 §**

För lägenheter som efter upplåtelsen utrustas med balkong får årsavgiften vara förhöjd med högst 2 procent av vid varje tillfälle gällande prisbasbelopp enligt 2 kap. 6 och 7 § socialförsäkringsbalken.

Motsvarande gäller för lägenhet med takterrass dock med ett påslag på 4 %, motsvarande gäller förvinds- eller taklägenhet med fransk balkong dock med ett påslag på 3 %, och motsvarande gäller även för lägenhet med fransk balkong i fasad eller för lägenhet med dörr från lägenhet till gård dock med ett påslag på högst 1 %.

Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse kan tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgift får maximalt uppgå till 2,5 procent av det prisbasbelopp enligt 2 kap. 6 och 7 § socialförsäkringsbalken som gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap. Överlåtelseavgiften betalas av köparen. Pantsättningsavgift får maximalt uppgå till 1 procent av samma prisbasbelopp som ovan och som gäller vid tidpunkten för underrättelse om pantsättning. Pantsättningsavgift erläggs av pantsättaren vid varje pantsättningstillfälle.

Avgift för andrahandsupplåtelse, som får tas ut årligen, får för en lägenhet maximalt uppgå till 10 procent per år av samma prisbasbelopp som ovan. Om en lägenhet upplåts under en del av ett år, beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten.

Föreningen har rätt till dröjsmålsränta enligt räntelagen (1975:635) på obetalda avgifter enligt denna paragraf och 5 § från förfallodagen till dess full betalning sker samt även ersättning för påminnelseavgift enligt lag (1981:739) om ersättning för inkassokostnader m.m.

**UPPLÅTELSE OCH ÖVERGÅNG AV BOSTADSRÄTT**

**7 §**

Bostadsrätt upplåts skriftligen och får endast upplåtas åt medlem i föreningen. Upplåtelsehandlingen ska ange parternas namn, den lägenhet upplåtelsen avser, ändamålet med upplåtelsen samt de belopp som ska betalas som insats, årsavgift och eventuell upplåtelseavgift.

**8 §**

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

Överlåtelseavtalet ska lämnas till styrelsen.

AE.  
EW

AS  
AB



**9 §**

När en bostadsrätt har överlåtits från en bostadsrättshavare till ny innehavare, får den nye innehavaren utöva bostadsrätten endast om han eller hon är eller antas till medlem i bostadsrättsföreningen.

En juridisk person får dock utöva bostadsrätten utan att vara medlem i föreningen, om den juridiska personen har förvärvat bostadsrätten vid exekutiv försäljning eller vid tvångsförsäljning enligt 8 kap bostadsrättslagen och då hade panträtt bostadsrätten. Tre år efter förvärvet får föreningen uppmana den juridiska personen att inom sex månader från uppmaningen visa att någon som inte får vägras inträde i föreningen har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs, får bostadsrätten tvångsförsäljas enligt 8 kap bostadsrättslagen för den juridiska personens räkning.

Ett dödsbo efter en avliden bostadsrättshavare får utöva bostadsrätten trots att dödsboet inte är medlem i föreningen. Tre år efter dödsfallet får föreningen dock uppmana dödsboet att inom sex månader från uppmaningen visa att bostadsrätten har ingått i bodelning eller arvskifte med anledning av bostadsrättshavarens död eller att någon som inte får vägras inträde i föreningen har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs, får bostadsrätten tvångsförsäljas enligt 8 kap bostadsrättslagen för dödsboets räkning.

**RÄTT TILL MEDLEMSKAP VID ÖVERGÅNG**

**10 §**

Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras inträde i föreningen om de villkor som föreskrivs i stadgarna är uppfyllda och föreningen skäligen bör godta honom eller henne som bostadsrättshavare. Medlemskap får heller inte vägras någon på diskriminerande grund som följer av lag.

En förutsättning för att en fysisk person som förvärvat en bostadsrätt till en bostadslägenhet ska beviljas medlemskap är att förvärvaren ska bosätta sig permanent i lägenheten. En juridisk person, som har förvärvat bostadsrätt till en bostadslägenhet, får inte beviljas inträde i föreningen med undantag av vad som följer av 4 och 6 kap bostadsrättslagen.

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

Den som har förvärvat en andel i en bostadsrätt ska vägras inträde om den inte ska bo permanent i bostadsrätten undantag gäller om bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar eller, om bostadsrätten avser bostadslägenhet, av sådana sambor på vilka sambolagen (2003:376) ska tillämpas.

AE  
EW  
AB  
AS

BRF Sandberget 1  
Organisationsnummer: 769624-5401

En överlåtelse är ogiltig, om den som en bostadsrätt övergått till vägras medlemskap i bostadsrättsföreningen. Om förvärvet skett vid exekutiv försäljning eller vid tvångsförsäljning enligt 8 kap bostadsrättslagen och har förvärvaren i ett sådant fall inte antagits till medlem, ska föreningen lösa bostadsrätten mot skälig ersättning, utom ifall då en juridisk person enligt 9 § ovan får utöva bostadsrätten utan att vara medlem.

## 11 §

Om en bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv och förvärvaren inte antagits till medlem, får föreningen uppmana innehavaren att inom sex månader från uppmaningen visa att någon som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Iaktas inte tid som angetts i uppmaningen, får bostadsrätten tvångsförsälas enligt 8 kap bostadsrättslagen för förvärvarens räkning.

## AVSÄGELSE AV BOSTADSRÄTT

### 12 §

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

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

## BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

### 13 §

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick. Detta gäller även mark, uteplats, förråd, garage eller annat lägenhetskomplement som ingår i upplåtelsen. Bostadsrättshavaren är också skyldig att följa de anvisningar styrelsen meddelat.

Samtliga åtgärder som bostadsrättshavaren utför eller låter utföra i lägenheten ska ske på ett fackmässigt sätt.

### Bostadsrättshavaren

1. Bostadsrättshavaren svarar bland annat för följande i lägenheten:
  - a. ytskikt på rummets väggar, golv (övergolv undergolv och golvsivor) samt tak och underliggande behandling som krävs för att anbringa ytskiktet på ett fackmässigt sätt. Bostadsrättshavaren ansvarar också för tätskikt,
  - b. icke bärande innervägg,
  - c. glas och bågar lägenhetens ytter- och innerfönster med tillhörande spröjs, persienn, beslag, gångjärn, handtag, spanjolett, låsanordning, vädringsfilter och *tättningslist* samt målning som inte föreningen ansvarar för.

AE  
EW  
AB  
AS



BRF Sandberget 1

Organisationsnummer: 769624-5401

Bostadsrättshavaren ansvarar för målning mellan fönsterbågar. Motsvarande gäller för balkong- eller altandörr samt därtill hörande tröskel.

- d. till ytterdörr hörande beslag, *tättningslist*, gångjärn, glas, spröjs, handtag, ringklocka, brevinkast och lås inklusive nyckel, bostadsrättshavaren svarar även för all målning med undantag för målning av ytterdörrens utsida,
- e. innerdörr och säkerhetsgrind,
- f. lister, foder, stuckaturer,
- g. inredning och utrustning såsom köks- och badrumsinredning, vitvaror såsom, kyl, frys, spis, diskmaskin, tvättmaskin, torktumlare och dylikt samt sanitetsporcelain jämte badkar, duschkabin och dylikt,
- h. ledningar och övriga installationer för vatten, avlopp, gas, el och informationsöverföring till de delar dessa befinner sig inne i lägenheten och inte tjänar fler än en lägenhet. Avstängningsventiler, anslutningskopplingar och armaturer samt till dessa hörande packningar för tappvatten, avlopp, gas, elektricitet, ventilation, bredbandsnät och liknande till den del dessa befinner sig inne i lägenheten och inte är stamledningar vilka betjänar fler än en lägenhet. Beträffande anordning för informationsöverföring som endast betjänar den aktuella lägenheten ansvarar bostadsrättshavaren från och med lägenhetens överlämningspunkt i eller i direkt anslutning till lägenheten.
- i. anslutnings- och fördelningskoppling på vattenledning samt tillhörande avstängningsventil och armatur för vatten exempelvis kran, blandare, duschanordning, inklusive packning, golvbrunn inklusive klämring till den del det är åtkomligt från lägenheten,
- j. rensning och byte av golvbrunn, vattenlås och ledningar, till de delar ledningarna befinner sig inne i lägenheten och inte tjänar fler än en lägenhet,
- k. elradiator; ifråga om vattenfylld radiator svarar bostadsrättshavaren endast för målning av radiator och värmeledning. Bostadsrättshavaren ansvarar för underhåll av termostater och vred.
- l. elektrisk golvvärme och elhanddukstork samt avstängningsventiler och anslutningskoppling till denna typ av inredning, säkringsskåp och därifrån utgående elledningar i lägenheten, strömbrytare, jordfelsbrytare, eluttag och fast armatur,
- m. eldstad och kakelugn. Bostadsrättshavaren svarar för det fall de vill använda sin eldstad och kakelugn för samtliga kostnader förknippade med sotning, besiktning, provtryckning, reparation, tätning och omsättning samt eventuell plombering av de eldstäder och rökgångar som betjänar den egna bostadsrättslägenheten. Föreningen ansvarar för att dessa åtgärder

AE.  
EW  
AB  
AB



genomförs, för de fall åtgärderna enligt lag åvilar fastighetsägaren.

- n. Köksfläkt, spiskåpa och ventilationsdon, om fläkten inte ingår i husets ventilationssystem. Bostadsrättshavaren svarar alltid för kåpans armatur och strömbrytare samt rengöring och byte av filter. Rengöring av köksfläkt, spiskåpa och ventilationsdon, till de delar de är lätt nåbara från lägenheten. Installation eller ändring av anordning som påverkar husets ventilation kräver styrelsens skriftliga tillstånd.
  - o. Brandvarnare inkluderat utbyte av batterier i brandvarnare,
  - p. egna installationer såvida inget annat framgår av dessa stadgar.
2. Är lägenheten försedd med balkong, altan, takterrass, mark eller uteplats med egen ingång, åligger det bostadsrättshavaren att svara för renhållning och snöskottning samt att avrinning av dagvatten inte hindras. Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd anbringa annat ytskikt än det ursprungliga.
3. Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick enligt denna paragraf i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller det finns risk för omfattande skador på annans egendom och inte efter uppmaning avhjälper bristen i lägenhetens skick så snart som möjligt, får föreningen avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.
4. För reparationer på grund av brand- eller vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast om skadan uppkommit genom
- a. hans eller hennes egen vårdslöshet eller försummelse, eller
  - b. vårdslöshet eller försummelse av
    - i. någon som hör till hans eller hennes hushåll eller som besöker honom eller henne som gäst,
    - ii. någon annan som han eller hon har inrymt i lägenheten, eller någon som för hans eller hennes räkning utför arbete i lägenheten.
5. För reparation på grund av brandskada som uppkommit genom vårdslöshet eller försummelse av någon annan än bostadsrättshavaren själv är dock bostadsrättshavaren ansvarig endast om han eller hon brustit i omsorg eller tillsyn.
- a. Om det finns ohyra i lägenheten gäller de två ovanstående styckena om brand- eller vattenledningsskada tillämpliga delar.
6. Bostadsrättshavaren ska snarast till föreningen anmäla fel och brister på sådant som omfattas av föreningens ansvar.

#### Föreningen

7. Föreningen svarar för fastigheten och allt som medlemmen inte svarar för, såsom
- a. ledningar för avlopp, värme, gas, el och vatten, om föreningen har försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänar fler än en lägenhet

AE.  
aw  
B JB

BRF Sandberget 1

Organisationsnummer: 769624-5401

- b. vattenfylld radiator, förutom målning,
- c. ifråga om ledning för el svarar föreningen fram till lägenhetens säkringsskåp
- d. ytbehandling och målning av ytterdörrs utsida och för målning av fönstrens och balkong eller altandörrs utsida samt utbyte av ytterdörr, fönster, balkong- eller altandörr. Ytbehandling och målning av fönsterbågar och karmars yttersidor d v s de ytor som inte gränsar mot lägenhetens inre. Föreningen svarar inte för målning mellan fönsterbågar.
- e. rökgångar
- f. ventilationskanaler och ventilationsdon samt köksfläkt jämte kåpa om fläkten ingår i husets ventilationssystem.
- g. Föreningen får åta sig att utföra sådan underhållsåtgärd som enligt vad ovan sagts bostadsrättshavaren ska svara för. Beslut om detta och som berör bostadsrättshavarens lägenhet ska fattas på föreningsstämma och kan avse åtgärder som exempelvis får företas i samband med omfattande underhållsarbete eller ombyggnad av föreningens hus.

#### 14 §

Bostadsrättshavaren bör teckna hemförsäkring och bostadsrättstilläggsförsäkring.

#### 15 §

*Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter*

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

1. *Ingrepp i en bärande konstruktion,*
2. *Installation eller ändring av ledningar för avlopp, värme, vatten eller gas.*
3. *Installation eller ändring av anordning för ventilation,*
4. *Installation eller ändring av eldstad eller röckanal.*
5. *Bredband/TV*
6. *Någon annan väsentlig förändring av lägenheten*

*Utöver ingrepp i bärande konstruktion, ändring av befintliga ledningar för avlopp, vatten, värme, gas, ventilations- och röckanaler, eldstad samt åtgärder som påverkar brandskyddet utgör en väsentlig förändring av en lägenhet. 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 inte vägra att medge tillstånd till en åtgärd som avses första stycket om inte åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen. Bostadsrättshavaren ska följa de anvisningar som styrelsen lämnar beträffande sådan ändring. Bostadsrättshavaren ansvarar för att ändringar, reparationer och andra åtgärder i lägenheten utförs fackmässigt.

AE  
uu

AS AB



BRF Sandberget 1

Organisationsnummer: 769624-5401

Åtgärd som kräver bygglov eller bygganmälan, t ex ändring i bärande konstruktion, ändring av befintliga ledningar för vatten, avlopp, värme eller ventilation utgör alltid väsentlig förändring. Vid ändring som kräver bygglov eller bygganmälan svarar bostadsrättshavaren för att alla nödvändiga tillstånd inhämtas från kommunen, liksom samtliga kostnader förknippade med ansökan/anmälan.

## 16 §

När bostadsrättshavaren använder lägenheten ska han eller hon se till att de som bor i omgivningen inte utsätts för störningar som i sådan grad kan vara skadliga för hälsan eller annars försämra deras bostadsmiljö att de inte skäligen bör tålas.

Bostadsrättshavaren ska även i övrigt vid sin användning av lägenheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utanför huset. Han eller hon ska rätta sig efter de särskilda regler som föreningen i överensstämmelse med ortens sed meddelar. Bostadsrättshavaren ska hålla noggrann tillsyn över att dessa åligganden fullgörs också av dem som han eller hon svarar för enligt 13 § punkt 4 b.

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

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

Andra stycket gäller inte om föreningen säger upp bostadsrättshavaren med anledning av att störningarna är särskilt allvarliga med hänsyn till deras art eller omfattning. Om bostadsrättshavaren vet eller har anledning att misstänka att ett föremål är behäftat med ohyra får detta inte tas in i lägenheten.

## 17 §

Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för eller har rätt att utföra enligt 13 §. När bostadsrättshavaren har av sagt sig bostadsrätten enligt 4 kap 11 § bostadsrättslagen eller när bostadsrätten ska tvångsförsäljas enligt 8 kap bostadsrättslagen, är bostadsrättshavaren skyldig att låta lägenheten visas på lämplig tid. Föreningen ska se till att bostadsrättshavaren inte drabbas av större olägenhet än nödvändigt.

Om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten när föreningen har rätt till det, får kronofogdemyndigheten efter ansökan besluta om särskild handräckning. Ifråga om sådan handräckning finns bestämmelser i lagen (1990:746) om betalningsföreläggande och handräckning.

## 18 §

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

AE  
au

AS OHS

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

Samtycke behövs dock inte

1. om en bostadsrätt har förvärvats vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning enligt 8 kap bostadsrättslagen av en juridisk person som hade panträtt i bostadsrätten och som inte antagits till medlem i föreningen, eller
2. om lägenheten är avsedd för permanentboende och bostadsrätten till lägenheten innehas av en kommun eller ett landsting.

Styrelsen ska genast underrättas om en upplåtelse enligt tredje stycket.

### 19 §

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

### 20 §

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

## FÖRVERKANDE AV BOSTADSRÄTT

### 21 §

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

1. om bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats eller upplåtelseavgift utöver två veckor från det att föreningen efter förfallodagen anmanat honom eller henne att fullgöra sin betalningsskyldighet,
2. om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse, när det gäller en bostadslägenhet, mer än en vecka efter förfallodagen eller, när det gäller en lokal, mer än två vardagar efter förfallodagen,
3. om bostadsrättshavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,
4. om lägenheten används i strid med 19 eller 20 §,
5. om bostadsrättshavaren eller den som lägenheten upplåtits till i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten eller om bostadsrättshavaren genom att inte utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om

AE  
aw  
AS



BRF Sandberget 1

Organisationsnummer: 769624-5401

att det finns ohyra i lägenheten bidrar till att ohyra sprids huset,

6. om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren åsidosätter sina skyldigheter enligt 16 § vid användning av lägenheten eller om den som lägenheten upplåts till i andra hand vid användning av denna åsidosätter de skyldigheter som enligt samma paragraf åligger en bostadsrättshavare,
7. om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt 17 § och han eller hon inte kan visa en giltig ursäkt för detta,
8. om bostadsrättshavaren inte fullgör skyldighet som går utöver det han eller hon ska göra enligt bostadsrättslagen och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs, samt
9. om lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller i vilken till inte oväsentlig del ingår brottsligt förfarande, eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

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

Uppsägning på grund av förhållande som avses i första stycket p 3, 4 eller 6-8 får ske om bostadsrättshavaren låter bli att efter tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål.

Uppsägning på grund av förhållande som avses i första stycket p 3 får dock, om det är fråga om en bostadslägenhet, inte ske om bostadsrättshavaren utan dröjsmål ansöker om tillstånd till upplåtelsen och får ansökan beviljad.

Är det fråga om särskilt allvarliga störningar i boendet gäller vad som sägs i första stycket p 6 även om någon tillsägelse om rättelse inte har skett. Detta gäller dock inte om störningarna inträffat under tid då lägenheten varit upplåten i andra hand på sätt som anges i 18 §.

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

## **RÄKENSKAPSÅR**

### **22 §.**

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

Minst sex veckor före den föreningsstämma, på vilken årsredovisningen och revisorernas årsberättelse ska framläggas, ska styrelsen till revisorerna avlämna förvaltningsberättelse, resultaträkning samt balansräkning.

AE  
 av  
 H

BRF Sandberget 1  
Organisationsnummer: 769624-5401

**STYRELSE**

**23 §**

Styrelsen består av minst tre och högst sju ledamöter och ingen eller högst tre suppleanter, vilka samtidigt väljs av föreningen på ordinarie stämma till nästa ordinarie stämma hållits. Styrelseledamöter och suppleanter väljs för ett år eller två år från ordinarie föreningsstämma intill dess ordinarie föreningsstämma hållits under andra räkenskapsåret efter valet. Ledamöter och suppleanter får väljas om.

**24 §**

Styrelsen konstituerar sig själv och har sitt säte i Stockholm.

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

**25 §**

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.

**26 §**

Utan föreningsstämmans bemyndigande får styrelsen eller firmatecknare inte avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt. Styrelsen eller firmatecknare får inte heller riva eller besluta om väsentliga förändringar av föreningens hus eller mark såsom väsentliga ny-, till- eller ombyggnader av sådan egendom. Beslut om in-teckning, inskrivning eller belåning av föreningens fasta egendom ska fattas på föreningsstämma. Vad som gäller för ändring av lägenhet regleras i § 15.

**27 §**

Det åligger styrelsen att bland annat,

avge redovisning över förvaltningen av föreningens angelägenheter genom att avlämna årsredovisning som ska innehålla berättelse om verksamheten under året (förvaltningsberättelse) samt redogörelse för föreningens intäkter och kostnader under året (resultaträkning) och för ställningen vid räkenskaps årets utgång (balansräkning),

upprätta budget för det kommande räkenskapsåret,

minst sex veckor före den föreningsstämma, på vilken årsredovisningen och revisorernas berättelse ska framläggas, till revisorerna lämna årsredovisningen för det förflutna räkenskapsåret att senast två veckor före ordinarie föreningsstämma hålla årsredovisningen



BRF Sandberget 1  
Organisationsnummer: 769624-5401

och revisionsberättelsen tillgänglig, samt

protokollföra alla sammanträden. Protokollen ska föras i nummerordning, justeras av ordföranden och ytterligare en ledamot som styrelsen bestämmer samt förvaras på betryggande sätt.

Styrelsen ska varje år besiktiga föreningens fastighet.

## **MEDLEMS- OCH LÄGENHETSFÖRTECKNING**

### **28 §**

Styrelsen ska föra förteckning över bostadsrättsföreningens medlemmar (medlemsförteckning) samt förteckning över de lägenheter som är upplåtna med bostadsrätt (lägenhetsförteckning).

## **REVISORER**

### **29 §**

- Minst en och högst två revisorer samt minst en eller högst två suppleanter väljs av ordinarie föreningsstämma till nästa ordinarie stämma hållits. Till revisor kan även utses ett registrerat revisionsbolag. För sådan revisor utses ingen suppleant.

Det åligger revisorn att:

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

Styrelsen ska avge skriftlig förklaring till ordinarie föreningsstämma över av revisorerna gjorda anmärkningar. Den skriftliga förklaringen ska skickas ut till medlemmarna senast två veckor innan den föreningsstämma på vilken anmärkningarna ska behandlas.

## **FÖRENINGSTÄMMA**

### **30 §**

Ordinarie föreningsstämma ska hållas en gång om året före juni månads utgång.

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

Kallelse får utfärdas tidigast sex veckor före och senast två veckor före, både för ordinarie föreningsstämma som extra stämma.

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

AS  
m  
AS

BRF Sandberget 1  
Organisationsnummer: 769624-5401

Kallelse till föreningsstämma och andra meddelanden till föreningens medlemmar ska tillställas medlemmarna genom utdelning eller genom brev med posten. Medlem, som inte bor huset, ska skriftligen kallas under uppgiven eller annan för styrelsen känd postadress. För det fall medlem givit sitt skriftliga tillstånd och föreningsstämman fattat beslut om det så får övriga handlingar inför stämma och annan information till medlemmen sändas med e-post. Om handlingar sänds med e-post ska meddelande om detta bifogas kallelsen. I övrigt ska de krav som uppställs i lagen om ekonomiska föreningar vara uppfyllda för översändande av handlingar via e-post.

Meddelanden till medlemmar kan delges genom anslag på lämplig plats inom föreningens fastighet eller genom brev.

**31 §**

Medlem som önskar få ett ärende behandlat vid stämma ska skriftligen framställa sin begäran hos styrelsen senast den sista mars, eller, för det fall ordinarie stämma hålls senare än den 21 april, senast 21 dagar innan stämman eller den senare dag som styrelsen meddelar.

**32 §**

På ordinarie föreningsstämma ska förekomma:

1. Stämmans öppnande.
2. Val av stämмоordförande.
3. Godkännande av dagordningen.
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare.
5. Val av två justerare och rösträknare.
6. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst.
7. Fastställande av röstlängd.
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning.
9. Föredragning av revisorns berättelse.
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
11. Beslut om resultatdisposition.
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
13. Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår.
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter.
15. Val av revisorer och revisorssuppleanter.
16. Tillsättande av valberedning och sammankallande.
17. Ärenden som styrelsen upptagit i kallelsen för beslut eller som medlem anmält enligt 31 §
18. Stämmans avslutande.
19. Övriga frågor.

På extra föreningsstämma ska utöver punkterna 1-7 och 18 ovan endast förekomma de ärenden för vilka stämman blivit utlyst och vilka angetts i kallelsen till stämman. Beslut får inte fattas i andra ärenden än de som angetts i kallelsen.

AE  
aw  
AJ AB



BRF Sandberget 1  
Organisationsnummer: 769624-5401

### 33 §

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

### 34 §

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

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud som antingen ska vara medlem i föreningen, make eller sambo. Ombud ska ha en skriftlig, undertecknad och dagtecknad fullmakt. Ombud får inte företräda mer än en medlem.

Medlem får ta med sig ett biträde till föreningsstämman om biträdet är en make eller maka, sambo eller en annan medlem i bostadsrättsföreningen.

Föreningsstämman får besluta att den som inte är medlem ska ha rätt att närvara eller på annat sätt följa förhandlingarna vid föreningsstämman. Ett sådant beslut är giltigt endast om det beslutas av samtliga röstberättigade som är närvarande vid föreningsstämman.

Omröstning vid föreningsstämma avseende val sker öppet om inte närvarande röstberättigad påkallar sluten omröstning. Vid lika röstetal vid sluten omröstning avgörs val genom lottning, medan andra frågor gäller den mening som biträds av ordföranden vid stämman.

De fall — bland annat fråga om ändring av dessa stadgar — där särskild röstövertikt erfordras för giltighet av beslut behandlas i 9 kap bostadsrättslagen.

## UNDERHÅLLSPLAN OCH FOND

### 35 §

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

Avsättning till yttre fond görs enligt underhållsplan.

Inom föreningen ska bildas följande fonder:

Fond för yttre underhåll

Det över- eller underskott, som kan uppstå på föreningens verksamhet ska, efter avsättning till fonder balanseras i ny räkning.

AE  
AW  
AS DRB

BRF Sandberget 1  
Organisationsnummer: 769624-5401

## VINST

### 36 §

Om föreningsstämman beslutar att uppkommen vinst ska delas ut ska vinsten fördelas mellan medlemmarna i förhållande till andelstal för årsavgifter.

## UPPLÖSNING OCH LIKVIDATION

### 37 §

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

## ÖVRIGT

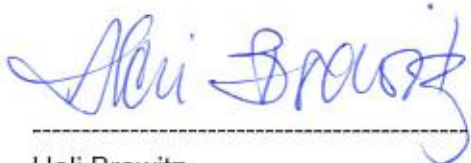
### 38 §

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

---

Ovanstående stadgar har antagits vid föreningsstämma den 2024-05-22

intygar undertecknade styrelseledamöter



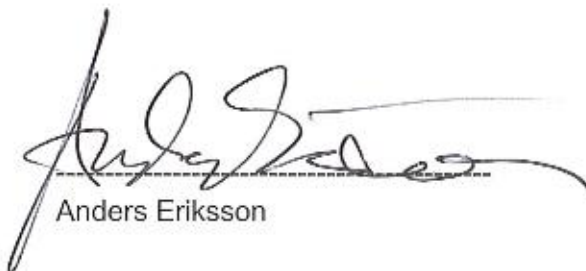
Heli Brewitz



Emelie Wängborg



Ariel Saracco



Anders Eriksson