

---

# **Nordstjärnan 28**

---

## **Stadgar Brf Nordstjärnan 28**

**Version: 1.0 B**

## Revisionshistoria

Datum	Version	Beskrivning	Författare
130308	1.0-0P	Första preliminära versionen av styrelsen.	David Hagland
130414	1.0-1P	Mindre rättelser av David Hagland inför styrelsemöte 130414 klockan 17:00	David Hagland
130421	1.0 -2P	Uppdaterat efter sista revisionsrunda av styrelsemedlemmar	David Hagland
130609	1.0-A	Uppdaterad och final version godkänd av extra stämma	Cecilia Utterström
130917	1.0-B	Tillägg §16 efter påpekande från Bolagsverket/ Diarienummer 300491/13 Bibehåller revisionsdatum 2013-06-09 och ändrar till version 1.0 B	Cecilia Utterström

## Innehållsförteckning

§1 Firma, ändamål och säte.....	4
§2 Upplåtelsens omfattning.....	4
§3 Definition av grundläggande begrepp .....	4
§4 Upplåtelseavtalets innehåll .....	4
§5 Föreningens medlemmar.....	4
§6 Medlemskap .....	4
§7 Överlåtelseavtal.....	5
§8 Insats och avgifter mm.....	5
§8.1 Insats och överlåtelseavgift .....	5
§8.2 Årsavgift .....	6
§8.3 Betalning av årsavgift.....	6
§8.4 Ränta och inkassoavgift vid försenad årsavgiftsbetalning .....	6
§8.5 Särskild debitering .....	6
§8.6 Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift.....	6
§9 Underhållsplan.....	6
§10 Fond för underhåll .....	7
§11 Styrelse .....	7
§11.1 Styrelsens beslutförhet.....	7
§11.2 Firmateckning .....	7
§11.3 Sammanträden och protokoll.....	7
§11.4 Medlems- och lägenhetsförteckning .....	8
§11.5 Beslut om inteckning.....	8
§11.6 Beslut om avyttring av föreningens fastighet/tomträtt.....	8
§11.7 Besiktningar .....	8
§11.8 Likhetsprincipen .....	8
§12 Räkenskapsår .....	8
§13 Årsredovisning.....	8
§14 Revisorer och revisorers granskning .....	9
§15 Årsredovisning och revisionsberättelse.....	9

§16 Kallelse till föreningsstämma/andra meddelanden .....	9
§17 Motioner .....	10
§18 Rösträtt på föreningsstämma .....	10
§19 Föreningsstämma .....	10
§20 Dagordning vid föreningsstämma .....	10
§21 Beslut vid föreningsstämma .....	11
§22 Beslut som kräver kvalificerad majoritet .....	11
§23 Registrering av stadgeändringar .....	11
§24 Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter .....	12
§24.1 Balkong .....	12
§24.2 Våtutrymmen och kök .....	13
§24.3 Bostadsrättshavarens skyldighet att anmäla brister .....	13
§24.4 Reparationer på grund av brand- eller vattenledningsskada .....	13
§24.5 Bostadsrättsföreningens ansvar .....	13
§24.6 Ersättning för inträffad skada .....	14
§25 Föreningens rätt att avhjälpa brist på bostadsrättshavarens bekostnad .....	14
§26 Ändring av lägenhet .....	14
§27 Bostadsrättslägenheten får endast användas för det avsedda ändamålet .....	14
§28 Föreningens rätt till tillträde i lägenhet .....	14
§29 Upplåtelse av lägenhet i andra hand .....	14
§30 Inneboende .....	15
§31 Föreningens legala panträtt .....	15
§32 Förverkande av nyttjanderätten .....	15
§33 Föreningens upplösning .....	16
Appendix .....	16

## **§1 Firma, ändamål och säte**

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Nordstjärnan 28 i Helsingborg.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats.

Föreningens styrelse har sitt säte i Helsingborg.

## **§2 Upplåtelsens omfattning**

Upplåtelse och utövande av bostadsrätt sker på de villkor som anges i Bostadsrättsföreningen Nordstjärnan 28 's ekonomiska plan, dess stadgar och i allmän lag (t.ex gällande bostadsrättslag).

## **§3 Definition av grundläggande begrepp**

Med bostadsrätt avses den rätt i föreningen som en medlem har till följd av upplåtelsen.

Med bostadsrättshavare avses medlem som innehar lägenhet med bostadsrätt.

## **§4 Upplåtelseavtalets innehåll**

Upplåtelse av en lägenhet skall ske skriftligen.

I upplåtelsehandlingen skall parternas namn anges liksom den lägenhet upplåtelsen avser samt de belopp som skall betalas i insats, årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift.

## **§5 Föreningens medlemmar**

När en bostadsrätt överlåts eller övergått till ny innehavare får denne utöva bostadsrätten och flytta in i lägenheten endast om han har antagits som medlem i föreningen.

Förvärvaren skall ansöka om medlemskap i föreningen på sätt styrelsen bestämmer. Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom tre (3) veckor från det att ansökan om medlemskap kom in till föreningen, pröva frågan om medlemskap. Som underlag för prövningen har föreningen rätt att ta en kreditupplysning avseende sökanden.

## **§6 Medlemskap**

Den till vilken en bostadsrätt övergått får inte vägras inträde i föreningen om de villkor för medlemskap som anges i dessa stadgar är uppfyllda och föreningen skäligen bör godta honom som bostadsrättshavare. Om det kan antas att förvärvaren för egen del

inte permanent ska bosätta sig i bostadsrättslägenheten, om inte annat särskilt avtalats, har föreningen rätt att vägra medlemskap.

Medlemskap får inte vägras på grund av ras, hudfärg, nationalitet, etniskt ursprung, religion eller sexuell läggning.

Om en bostadsrätt har övergått till bostadsrättshavarens make eller sambo får maken eller sambon inte vägras inträde i föreningen. Detta gäller också när bostadsrätt till en bostadslägenhet övergått till någon annan närstående person som varaktigt sammanboende med bostadsrättshavaren.

## **§7 Överlåtelseavtal**

Ett avtal om överlåtelse av en bostadsrätt genom köp skall upprättas skriftligen och skrivas under av säljare och köpare. Köpehandlingen skall innehålla uppgift om den lägenhet som överlåtelsen avser samt priset. Motsvarande skall i lämpliga delar gälla vid byte eller gåva.

Om säljaren och köparen vid sidan av köpehandlingen kommit överens om ett annat pris än det som anges i köpehandlingen, är den överenskommelsen ogiltig.

En överlåtelse är ogiltig om den som en bostadsrätt överlåtits eller övergått till inte antas till medlem i förening.

## **§8 Insats och avgifter mm**

För varje bostadsrätt skall till föreningen betalas insats och årsavgift samt i förekommande fall upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift.

Insats, årsavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift samt upplåtelseavgift fastställs av styrelsen.

Föreningens löpande kostnader 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.

Beslut om ändrade avgifter skall snarast meddelas bostadsrättshavarna.

### **§8.1 Insats och överlåtelseavgift**

Ändring av insats skall alltid beslutas av föreningsstämma.

Lägenheten får inte tillträdas första gången förrän fastställd insats och i förekommande fall upplåtelseavgift inbetalts till föreningen, om inte styrelsen medgivit annat.

## **§8.2 Årsavgift**

Årsavgiften skall av styrelsen fastställas så att de sammanlagda årsavgifterna i föreningen tillsammans med övriga intäkter ger täckning för föreningens kostnader samt avsättning till fonder.

## **§8.3 Betalning av årsavgift**

Bostadsrättshavarna skall betala årsavgift i förskott fördelat på månad. Betalningen skall erläggas senast sista vardagen före varje kalendermånads början.

## **§8.4 Ränta och inkassoavgift vid försenad årsavgiftsbetalning**

Om årsavgiften inte betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen (1975:635) på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess att full betalning sker. Bostadsrättshavaren skall även betala påminnelseavgift samt i förekommande fall inkassoavgift enligt lag (1981:739) om ersättning för inkassokostnader mm.

## **§8.5 Särskild debitering**

Om genom mätning eller på annat sätt viss kostnad direkt kan fördelas på samtliga eller vissa lägenheter, har styrelsen rätt att fördela berörda kostnader genom särskild debitering.

## **§8.6 Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift**

Om inte styrelsen beslutat annat äger föreningen rätt att vid övergång av bostadsrätt ta ut en överlåtelseavgift som skall betalas av den överlåtande bostadsrättshavaren och uppgår till ett belopp motsvarande två och en halv (2,5) procent av gällande prisbasbelopp enligt lag (1962:381) om allmän försäkring vid tidpunkten för överlåtelsen.

Om inte styrelsen beslutat annat äger föreningen rätt att vid pantsättningen av bostadsrätt ta ut en pantsättningsavgift som skall betalas av bostadsrättshavaren (pantsättaren) och uppgår till ett belopp motsvarande en (1) procent av gällande prisbasbelopp enligt lag (1962:381) om allmän försäkring vid tidpunkten när föreningen underrättas om pantsättningen.

## **§9 Underhållsplan**

Styrelsen skall upprätta och årligen följa upp underhållsplan för genomförande av underhållet av föreningens fastighet med tillhörande utrymmen.

## **§10 Fond för underhåll**

Inom föreningen finns en fond för det planerade underhållet av föreningens fastighet med tillhörande utrymmen.

Avsättningen till föreningens underhållsfond sker årligen med ett belopp motsvarande minst 0.3 % av fastighetens taxeringsvärde som anges i den ekonomiska plan och därefter i underhållsplan.

## **§11 Styrelse**

Föreningens angelägenheter skall handhas av en styrelse vars uppgift är att företräda förening och ansvara för att föreningens organisation, ekonomi och andra angelägenheter sköts på ett tillfredsställande sätt.

Styrelseledamöter och suppleanter väljs av föreningsstämman för tiden fram till nästa ordinarie föreningsstämma.

Styrelsen skall bestå av minst tre (3) och högst fyra (4) ledamöter och högst en (1) suppleant. Föreningens intention är att så många som möjligt av bostadsrättshavarna deltar i styrelsearbete och att omsättning sker kontinuerligt.

Styrelsen skall inom sig utse ordförande och andra funktionärer vid det styrelsesammanträde (konstituerande) som hålls i anslutning till varje avhållen ordinarie föreningsstämma.

### **§11.1 Styrelsens beslutförhet**

Styrelsen är beslutför om mer än hälften av antalet ledamöter är närvarande vid sammanträdet.

Styrelsen har befogenheter att besluta om föreningens ekonomiska medel skall användas till. Styrelsen har dock inga befogenheter att besluta om belopp överstigande ett hundra tusen kronor (100.000:-).

Styrelsen har även befogenheter att besluta om medlemskap (in- och utträde) samt ekonomisk plan.

### **§11.2 Firmateckning**

Föreningen tecknas – förutom av styrelsen – av två styrelseledamöter i förening.

### **§11.3 Sammanträden och protokoll**

Ordföranden skall se till att sammanträde hålls när så behövs.

Vid styrelsens sammanträden skall föras protokoll. Protokollet skall justeras, förutom av ordförande, av ytterligare en ledamot som styrelsen utser.

Styrelseledamöterna har rätt att få avvikande mening antecknad till protokollet.

Protokoll från styrelsens sammanträden skall föras i nummerföljd och förvaras på betryggande sätt.

#### **§11.4 Medlems- och lägenhetsförteckning**

Styrelsen skall i enlighet med bostadsrättslagens bestämmelser föra medlems- och lägenhetsförteckning. Styrelsen har rätt att behandla i förteckningarna ingående personuppgifter på sätt som avses i personuppgiftslagen.

Bostadsrättshavare har rätt att på begäran få utdrag ur lägenhetsförteckning avseende sin bostadsrättslägenhet.

#### **§11.5 Beslut om inteckning**

Styrelsen får besluta om inteckning eller annan inskrivning i föreningens fasta egendom eller tomträtt.

#### **§11.6 Beslut om avyttring av föreningens fastighet/tomträtt**

Styrelsen får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt.

#### **§11.7 Besiktningar**

Styrelsen skall fortlöpande företa erforderliga besiktningar av föreningens egendom som föreningen har underhållsansvaret för och i årsredovisningens förvaltningsberättelse avge redogörelse för kommande underhållsbehov och under året vidtagna underhållsåtgärder av större omfattning.

#### **§11.8 Likhetsprincipen**

Styrelsen får inte företa en handling eller annan åtgärd som är ägnad att bereda en otillbörlig fördel åt en medlem eller någon annan till nackdel för förening eller annan medlem.

#### **§12 Räkenskapsår**

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

#### **§13 Årsredovisning**

Styrelsen skall senast inom två (2) månader från varje räkenskapsårs utgång till föreningens revisorer överlämna en årsredovisning innehållande förvaltningsberättelse, resultat- och balansräkning.



## **§14 Revisorer och revisorers granskning**

För granskning av styrelsens förvaltning och föreningens räkenskaper utses årligen vid ordinarie föreningsstämma för tiden fram till dess nästa ordinarie stämma hållits två revisorer och två revisorssuppleanter, av vilka en revisor och en suppleant bör vara auktoriserad eller godkänd revisor.

Till revisor kan även utses ett registrerat revisionsbolag. För sådan revisor utses ingen suppleant.

Revisorerna skall i den omfattning som följer god revisorsed granska föreningens årsredovisning jämte räkenskaperna samt styrelsens förvaltning.

Revisorerna skall för varje räkenskapsår avge en i enlighet med lag om ekonomiska föreningar föreskriven revisionsberättelse till föreningsstämman.

Revision skall vara verkställd och berättelse däröver inlämnad till styrelsen inom en (1) månad efter det styrelsen avlämnat årsredovisningen till revisorerna.

För det fall revisorerna i sin revisionsberättelse har gjort anmärkningar mot styrelsens förvaltning skall styrelsen avge skriftlig förklaring till stämman.

## **§15 Årsredovisning och revisionsberättelse**

Styrelsens årsredovisning och revisionsberättelsen skall hållas tillgängliga för medlemmarna senast en (1) vecka före ordinarie föreningsstämma.

Revision skall vara verkställd och berättelse däröver inlämnad till styrelsen inom en (1) månad efter det styrelsen avlämnat årsredovisningen till revisorerna.

För de fall revisorerna i sin revisionsberättelse har gjort anmärkningar mot styrelsens förvaltning skall styrelsen avge skriftlig förklaring till stämman.

## **§16 Kallelse till föreningsstämma och andra meddelanden**

Kallelse till ordinarie föreningsstämma skall tidigast fyra (4) veckor och senast två (2) veckor före stämman anslås på väl synlig plats inom föreningens hus eller lämnas genom skriftligt meddelande i medlemmarnas brevinkast eller via e-post.

Om förslag till ändring av stadgarna skall behandlas skall det huvudsakliga innehållet av ändringen anges i kallelsen.

Om det krävs för att föreningsstämmobeslut skall bli giltigt att det fattas på två (2) stämmor får kallelse till den senare stämman inte utfärdas innan den första stämman har hållits. I en sådan kallelse skall det anges vilket beslut den första stämman fattat.

Extra stämma – Kallelse till extra föreningsstämma skall på motsvarande sätt ske tidigast fyra (4) veckor och senast en (1) vecka före stämman. Varvid det eller de ärenden för vilka stämman utlyses skall anges.

Andra meddelanden till medlemmarna anslås på väl synlig plats inom föreningens hus eller lämnas genom skriftligt meddelande i medlemmarnas brevinkast eller via e-post.

### **§17 Motioner**

Medlem som önskar få visst ärende behandlat vid ordinarie föreningsstämma skall skriftligen anmäla ärendet till styrelsen senast en (1) månad efter räkenskapsårets utgång.

### **§18 Rösträtt på föreningsstämma**

På föreningsstämma har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt har de dock endast en röst tillsammans. En röst per lägenhet.

Rösträtt på föreningsstämman har endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen enligt stadgar eller enligt lag.

Ombud – En medlems rätt vid föreningsstämman utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud med skriftlig dagtecknad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett (1) år från utfärdandet. Ingen får som ombud företräda mer än en medlem.

Ombud får vara;  
- annan medlem  
- medlemmens make/registrerad partner  
- sambo

### **§19 Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma skall hållas inom fyra (4) månader efter utgången av varje räkenskapsår, dock tidigast två (2) veckor efter det att revisorerna överlämnat sin berättelse

Extra stämma skall hållas när styrelsen finner skäl till det. Sådan stämma skall även hållas när det för uppgivet ändamål skriftligen begärs av en revisor eller av minst en tiondel (1/10) av samtliga röstberättigade medlemmar. Kallelse skall utfärdas inom två (2) veckor från den dag då sådan begäran kom in till föreningen.

### **§20 Dagordning vid föreningsstämma**

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma;

1. Stämmans öppnande
2. Godkännande av dagordning
3. Val av stämмоordförande
4. Anmälan av stämмоordförandes val av protokollförare
5. Val av två (2) justeringsmän och tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Framläggande av styrelsens årsredovisning

9. Framläggande av revisorernas 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 suppleanter, revisorer och valberedning 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. Stämmans avslutande

### **§21 Beslut vid föreningsstämma**

Föreningsstämmans mening är den som har fått mer än hälften av de angivna rösterna, eller vid lika röstetal den mening som stämмоordföranden biträder. Vid val anses den vald som har fått de flesta rösterna.

Alla omröstningar vid föreningsstämma sker öppet, om inte närvarande röstberättigad medlem vid personval begär sluten omröstning.

### **§22 Beslut som kräver kvalificerad majoritet**

För att ett beslut i fråga som anges i denna paragraf skall vara giltigt krävs att det har fattats på en föreningsstämma och att följande bestämmelser har iakttagits;

- a) Om beslutet innebär ändring av någon insats och medför rubbning av det inbördes förhållandet mellan insatserna, skall samtliga bostadsrättshavare som berörs av ändringen ha gått med på beslutet. Om enighet inte uppnås, blir beslutet ändå giltigt om minst två tredjedelar av de berörda bostadsrättshavarna har gått med på beslutet och det dessutom har godkänts av hyresnämnden.
- b) Om beslutet innebär en ökning av samtliga insatser utan att förhållandet mellan de inbördes insatserna rubbas, skall alla bostadsrättshavarna ha gått med på beslutet. Om enighet inte uppnås, blir beslutet ändå giltigt om minst två tredjedelar av de röstande har gått med på beslutet och det dessutom har godkänts av hyresnämnden. Hyresnämnden skall godkänna beslutet om detta inte framstår som otillbörligt mot någon bostadsrättshavare.
- c) Om beslutet innebär att en lägenhet som upplåtits med bostadsrätt kommer att förändras eller i sin helhet behöva tas i anspråk av förening med anledning av en om- eller tillbyggnad, skall bostadsrättshavaren ha gått med på beslutet. Om bostadsrättshavaren inte ger sitt samtycke till ändringen, blir beslutet ändå giltigt om minst två tredjedelar av de röstande har gått med på beslutet och det dessutom har godkänts av hyresnämnden.
- d) Om beslutet innebär utvidgning av föreningens verksamhet, skall minst två tredjedelar av de röstande ha gått med på beslutet.

### **§23 Registrering av stadgeändringar**

Ett beslut om ändringar av stadgarna skall genast anmälas för registrering hos Bolagsverket.

## §24 Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten med tillhöriga utrymmen i gott skick. Med ansvaret följer såväl underhålls- som reparationsskyldighet. Bostadsrättshavaren är skyldig att följa de anvisningar som föreningen lämnar beträffande installationer avseende avlopp, värme, gas, el, vatten och ventilation i lägenheten samt att tillse att dessa installationer utförs fackmannamässigt. Bostadsrättshavarens ansvar för följande;

- Inredning och utrustning i kök, badrum och övriga utrymmen tillhörande lägenheten
- Ytskikten samt underliggande skikt som krävs för att anbringa ytbeläggningen på ett fackmannamässigt sätt på rummens väggar, golv och tak samt undertak
- Ledningar för avlopp, gas, vatten, elektricitet och ventilation som föreningen försett lägenheten med och som endast tjänar bostadsrättshavarens lägenhet till de delar som dessa befinner sig i lägenheten och är synliga
- Ytterdörren hörande handtag, ringklocka, brevinkast, tätningslister, låsanordningar. Dock inte målning av utsida vilket åligger föreningen.
- Lister, foder, socklar, fönsterkarmar och stuckaturer
- Lägenhetens innerdörrar med tillhörande karm och säkerhetsgrindar
- Radiatorer (beträffande vattenfyllda radiatorer svarar bostadsrättshavaren endast för målning)
- Varmvattenberedare
- Säkrings-skåp och därifrån utgående synliga elledningar i lägenheten, strömbrytare, eluttag och armaturer
- Brandvarnare
- Glas i fönster, dörrar och inglasningspartier, tillhörande beslag och handtag, vädringsfilter och tätningslister. Motsvarande gäller för balkong- och altandörrar samt inglasningspartier
- Bostadsrättshavaren får ej ta eldstad/kakelugn i bruk innan rökkanal och eldstad är godkänd av behörig person samt av styrelsen, inklusive underhåll och sotning.
- Bostadsrättshavaren svarar för målning av fönstrens bågar och karmar, men inte för målningen av utifrån synliga delar av yttersidorna av ytterdörrar och ytterfönster. Detsamma gäller för balkong- och altandörrar samt inglasningspartier.
- Bostadsrättshavaren svarar för sådana åtgärder i lägenheten som har vidtagits av tidigare innehavare av bostaden, såsom reparationer, underhåll och installationer som denne utfört.

För bättre överskådlighet, se bilaga Appendix i detta dokument.

Bostadsrättshavaren svarar för sådana åtgärder i lägenheten som har vidtagits av tidigare innehavare av bostadsrätten, såsom reparationer, underhåll och installationer som denne utfört.

### §24.1 Balkong

Om lägenheten är utrustad med balkong svarar bostadsrättshavaren för renhållning och snöskottning. Bostadsrättshavaren svarar för underhåll såsom t ex målning av balkonggolvens ytskikt och insida balkongfront respektive sidopartier. Balkonger ingår i

fasaden på fastigheten och det åligger föreningen att underhålla själva stommen och därmed bärande konstruktioner.

Odlingslådor ska placeras på insidan av balkongräcke av säkerhetsskäl.

Eventuellt glas på inglasad balkong/altan i anslutning till lägenheten underhålls/ersätts av bostadsrättshavaren såtillvida inte föreningen bekostat byggnationen.

### **§24.2 Våtutrymmen och kök**

Beträffande våtutrymmen och kök gäller utöver vad som ovan sagts att bostadsrättshavaren svarar för all inredning och utrustning som;

- Ytskikt samt underliggande tätskikt (fuktisolerande skikt) på golv och väggar samt klämring runt golvbrunn.
- Inredning och belysningsarmaturer
- Vitvaror och sanitetsporslin
- Rensning av golvbrunn, sil och vattenlås
- Tvätt- och diskmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledningen
- Kranar inklusive kranbröst, blandare och avstängningsventiler
- Vitvaror
- Köksfläkt och ventilationsdon

### **§24.3 Bostadsrättshavarens skyldighet att anmäla brister**

Bostadsrättshavaren är skyldig att utan dröjsmål till föreningen anmäla fel och brister i sådan lägenhetsutrustning som föreningen svarar för enligt ovan.

### **§24.4 Reparationer på grund av brand- eller vattenledningsskada**

För reparationer på grund av brand- eller vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast om skadan uppkommit genom;

1. egen vårdslöshet eller försummelse, eller
2. vårdslöshet eller försummelse av;
  - a) någon som hör till hushållet eller som besöker detsamma som gäst
  - b) någon annan som är inrymd i lägenheten
  - c) någon som utför arbete i lägenheten för bostadsrättshavarens räkning

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 och tillsyn.

### **§24.5 Bostadsrättsföreningens ansvar**

Bostadsrättsföreningen svarar för reparationer av de ledningar för avlopp, värme, gas, el, vatten, rökkanaler och ventilationskanaler om föreningen försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänare mer än en lägenhet. Därutöver har föreningen underhållsansvaret för vattenfyllda radiatorer och värmeledningar som föreningen försett lägenheten med, bostadsrättshavaren svarar dock för målning.

#### **§24.6 Ersättning för inträffad skada**

Om föreningen vid inträffad skada blir ersättningsskyldig gentemot bostadsrättshavare för lägenhetsutrustning eller personligt lösöre skall ersättningen beräknas med hänsyn till den skadade egendomens värde före skadetillfället.

#### **§25 Föreningens rätt att avhjälpa brist på bostadsrättshavarens bekostnad**

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick enligt §24.4 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 förening avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

#### **§26 Ändring av lägenhet**

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd i lägenheten utföra åtgärd som kräver bygglov eller bygganmälan såsom;

1. ingrepp i en bärande konstruktion
2. ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten
3. annan väsentlig förändring av lägenheten

Förändringar i lägenheten skall alltid utföras fackmannamässigt.

#### **§27 Bostadsrättslägenheten får endast användas för det avsedda ändamålet**

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. Det avsedda ändamålet med en bostadslägenhet i föreningen är att den skall vara en permanentbostad för bostadsrättshavaren såvida inte annat särskilt anges i upplåtelseavtalet.

#### **§28 Föreningens rätt till tillträde i lägenhet**

Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller utföra arbete som föreningen svarar för.

Bostadsrättshavaren är skyldig att tåla sådana inskränkningar i nyttjanderätten som föranleds av nödvändiga åtgärder för att utrota ohyra i huset även om hans lägenhet inte besväras av ohyra.

#### **§29 Upplåtelse av lägenhet i andra hand**

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

### **§30 Inneboende**

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

### **§31 Föreningens legala panträtt**

Föreningen har panträtt i bostadsrätten för sin fordran på obetalda avgifter i form av insats, årsavgift, upplåtelse- och pantsättningsavgift. Vid utmätning eller konkurs jämställs sådan panträtt med handpanträtt.

### **§32 Förverkande av nyttjanderätten**

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts är, med de begränsningar som följer nedan och föreningen är således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning.

- Om bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats eller överlåtelseavgift utöver två veckor från det att föreningen efter förfallodagen uppmanat honom eller henne att fullgöra sin betalningsskyldighet
- Om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgiften mer än en vecka efter förfallodagen
- Om bostadsrättshavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand
- Om bostadsrättshavaren eller den som lägenheten upplåtits till i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten eller om bostadsrättshavaren genom att inte utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten bidrar till att ohyran sprids i huset
- Om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren åsidosätter sina skyldigheter vid användningen av lägenheten eller om den som lägenheten upplåtits till i andra hand vid användning av denna åsidosätter de skyldigheter som åligger bostadsrättshavaren.
- Om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten och han inte kan visa en giltig ursäkt för detta.
- Om lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet, vilken utgör eller i vilken till en inte oväsentlig del ingår brottsligt förfarande, eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

Sker rättelse kan inte bostadsrättshavaren skiljas från lägenheten enligt bostadsrättslagen.

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

Har bostadsrättsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning skall bostadsrätten tvångsförsälgas så snart som möjligt, om inte föreningen, bostadsrättshavaren och de kända borgenärer vars rätt berörs av försäljningen kommer överens om något annat. Försäljningen får dock anstå till dess att brister som bostadsrättshavarna svarar för blivit åtgärdade.

### §33 Föreningens upplösning

Om förening upplöses skall behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenhetes andelstal.

För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och övrig lagstiftning.

Att ovanstående stadgar blivit antagna av Brf Nordstjärnan 28 vid ordinarie föreningsstämma den juni månad 2013 intygas härmed

### Appendix

Syftet med detta Appendix till Nordstjärnan 28 BRF stadgar är att beskriva ansvarsförhållandet för fastighetens olika delar mellan boende och förening. En generell princip är inre delar av lägenheter som inte tjänar fler än just densamma lägenheten ansvarar lägenhetsinnehavaren för.

Ansvarsfördelning	Boende	Förening
<b>Dörrar</b>	-	-
Lägenhetens ytterdörr - utsida, målning, ytbehandling		X
Lägenhetens ytterdörr - insida med karm, lister/foder lås och låscylinder, ringklocka m.m.	X	
Dörr/ar i lägenhet	X	
<b>Fönster och balkongdörrar</b>	-	-
Karm och båge		X
Målning utsida		X
Beslag, handtag, gångjärn, spanjolett, tätningslister m.m.	X	
Inre målning samt målning mellan bågarna	X	
<b>Golv</b>	-	-
Yt- och underskikt som gipsskiva, spånskiva, sand	X	
Underliggande stomme		X
<b>Tak</b>	-	-
Innertak yt- och underskikt som målning, puts, och stuckatur	X	
Underliggande stomme		X
Yttertak		X
<b>Väggar</b>	-	-
Yttervägg och bärande konstruktion		X
Icke bärande innervägg	X	
Yt- och underskikt som tapet, målning, puts och fuktspärr i våtutrymmen	X	
<b>Köksinredning</b>	-	-
Kyl/frys, spis, diskbänk, diskmaskin, fläkt och annan inredning	X	
<b>Bad/tvätt och VVS</b>	-	-
Avloppsledning och rörsystem		X
Badkar, duschkabin, vask, WC, golvbrunn etc. (Boende ansvarar för renhållning av golvbrunn och vattenlås)	X	
Tvättmaskin, torktumlare, golvvärme eller annan utrustning/inredning	X	



Kall- och varmvattenledning som är synliga och <b>enbart</b> till den egna lägenheten	<b>X</b>	
Ytskikt samt underliggande tätskikt ("fuktspärr")	<b>X</b>	
Handdukstork (vattenburen värme)	<b>X</b>	
<b>EI</b>	-	-
Elförsörjning till lägenheten		<b>X</b>
Säkringskåp och elledningar som försörjer den <b>egna</b> lägenheten	<b>X</b>	
Armatyr, eluttag, strömbrytare och jordfelsbrytare	<b>X</b>	
<b>Ventilation och värme</b>	-	-
Ventilationskanaler som utgör del av husets ventilation		<b>X</b>
Ventilationsdon, utluftsdon och springventiler		<b>X</b>
Vädringsfilter samt filter till köksfläkt och spiskåpa (Spisfläkt får <b>EJ</b> anslutas direkt mot imkanal)	<b>X</b>	
Vattenradiator, värmeledning, ventil, termostat (Bostadsrättsinnehavaren ansvarar för målning av radiatorer)		<b>X</b>
<b>Balkong</b>	-	-
Målning och underhåll av balkonggolvet ytskikt, insida balkongfront respektive sidopartier. Samt eventuell inglasning av balkong/altan.	<b>X</b>	
Renhållning och Snöskottning	<b>X</b>	
<b>Övrigt</b>	-	-
Brandvarnare (Funktionskontroll samt byte av batterier)	<b>X</b>	
Gemensamhetsutrymmen såsom tvättstuga, soprum, innergård, hiss, cykelföråd, trapphus etc		<b>X</b>
Underhåll av eldstäder/kakelugnar, certifiering av dessa och sotning	<b>X</b>	
Bostadsrättshavaren får ej ta eldstad i bruk innan rökkanal och eldstad är godkänd av behörig person samt av styrelsen		
Rökkanaler/Rökgångar till och från kakelugnar/eldstäder	<b>X</b>	
Elektrisk golvvärme i lägenhet	<b>X</b>	
Tillhörande lägenhetskomplement såsom till lägenheten hörandes föråd	<b>X</b>	