Registrerades av Bolagsverket
2025-10-09 15:55
R566121/25

BRF Internationalen 10
Styrelsen
ADMI-gruppen
Juridik
Stadgar 2025

Stadgar

för Bostadsrättsföreningen Internationalen 10 (org nr 716419-3760)

Innehåll

Om föreningen

1 § Namn, säte och ändamål
2 § Medlemskap och överlåtelse
3 § Medlemskapsprövning – juridisk person
4 § Medlemskapsprövning – fysisk person
5 § Bosättningskrav
6 § Andelsägande
7 § Insats, årsavgift och upplåtelseavgift
8 § Årsavgiftens beräkning
9 § Överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse
10 § Övriga avgifter
11 § Betalning av avgifter

Föreningsstämma

12 § Föreningsstämma
13 § Motioner
14 § Extra föreningsstämma
15 § Dagordning
16 § Kallelse
17 § Rösträtt
18 § Närvarorätt, ombud och biträde
19 § Röstning
20 § Jäv på stämma
21 § Resultatdisposition
22 § Valberedning
23 § Stämmans protokoll

Styrelse och revision

24 § Styrelsens sammansättning
25 § Konstituering

26 § Styrelsens protokoll
27 § Beslutsförhet och röstning
28 § Beslut i vissa frågor
29 § Firmateckning
30 § Jäv i styrelsearbetet
31 § Styrelsens åligganden
32 § Medlems- och lägenhetsförteckning
33 § Räkenskapsår
34 § Revisor
35 § Revisionsberättelse

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

36 § Bostadsrättshavarens ansvar
37 § Ytterligare installationer
38 § Brand- och vattenledningsskador
39 § Komplement
40 § Stambyte i våtrum
41 § Felanmälan
42 § Gemensam upprustning
43 § Balkong, altan och takterass
44 § Vanvård och otillåtna förändringar
45 § Övriga anordningar
46 § Förändring i lägenhet

Användning av bostadsrätten

47 § Användning av bostadsrätten
48 § Sundhet, ordning och gott skick
49 § Tillträdesrätt
50 § Andrahandsupplåtelse
51 § Inneboende

Förverkande

52 § Förverkandegrunder
53 § Hinder för förverkande
54 § Tvångsförsäljning

Övrigt

55 § Meddelanden
56 § Elektronisk kommunikation
57 § Framtida underhåll
58 § Underhållsplan
59 § Upplösning och likvidation
60 § Tillämpliga regler och GDPR
61 § Stadgeändring

OM FÖRENINGEN

1 § Namn, säte och ändamål

Föreningens namn är Bostadsrättsföreningen Internationalen 10.

Styrelsen har sitt säte i Stockholms kommun.

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

2 § Medlemskap och överlåtelse

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

Om överlåtelsehandlingen inte uppfyller formkraven är överlåtelsen ogiltig.

Vid upplåtelse erhålls medlemskap samtidigt med upplåtelsen.

Styrelsen ska pröva frågan om medlemskap så snart som möjligt och senast inom en månad från det att ansökan om medlemskap kom in till föreningen. Föreningen kan komma att begära en kreditupplysning avseende sökanden.

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

Dödsbo efter avliden bostadsrättshavare får utöva bostadsrätten utan medlemskap. Efter tre år från dödsfallet får föreningen dock anmana dödsboet att inom sex månader visa att bostadsrätten ingått i bodelning eller arvskifte med anledning av bostadsrättshavarens död eller att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt om medlemskap. Om den tid som angivits i anmaningen inte iakttas, får bostadsrätten tvångsförsäljas enligt bostadsrättslagen för dödsboets räkning.

3 § Medlemskapsprövning – juridisk person

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

Särskilda regler gäller vid exekutiv försäljning respektive vid tvångsförsäljning.

5 § Bosättningskrav

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

6 § Andelsägande

Den som har förvärvat en andel i bostadsrätt får vägras medlemskap i föreningen om inte bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar, registrerade partner eller sådana sambor på vilka sambolagen tillämpas eller av barn eller föräldrar till förvärvaren.

7 § Insats, årsavgift och upplåtelseavgift

Insats, årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen. Ändring av insatsen ska alltid beslutas av föreningsstämma i den särskilda ordning som bostadsrättslagen föreskriver.

8 § Årsavgiftens beräkning

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

Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal.

Beslut om ändring av grund för andelstalsberäkning ska fattas av föreningsstämma. Om beslutet medför rubbning av det inbördes förhållandet mellan andelstalen blir beslutet giltigt om minst tre fjärdedelar av de röstande på stämman gått med på beslutet.

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

9 § Överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse

Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 3,5 % och pantsättningsavgiften till högst 1,5 % av gällande prisbasbelopp.

Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

Avgift för andrahandsupplåtelse får tas ut efter beslut av styrelsen. Avgiften får årligen uppgå till högst 10 % av gällande prisbasbelopp. Om en lägenhet upplåts under del av ett år, beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten. Upplåtelse under del av kalendermånad räknas som hel månad. Avgiften betalas av bostadsrättshavare som upplåter sin

lägenhet i andra hand.

10 § Övriga avgifter

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

11 § Betalning av avgifter

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

Om inte årsavgiften eller övriga förpliktelser betalas i rätt tid får föreningen ta ut dröjsmålsränta enligt räntelagen på det obetalda beloppet från förfallodagen till dess full betalning sker samt påminnelseavgift och inkassoavgift enligt lag (1981:39) om ersättning för inkassokostnader m.m.

FÖRENINGSSTÄMMA

12 § Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma ska hållas årligen tidigast den 1 mars och senast före juni månads utgång.

13 § Motioner

Medlem som önskar få ett ärende behandlat vid föreningsstämma ska anmäla detta senast den 15 februari eller den senare tidpunkt före kallelsens utfärdande som styrelsen beslutat.

14 § Extra föreningsstämma

Extra föreningsstämma ska hållas när styrelsen finner skäl till det. Sådan föreningsstämma ska även hållas när det för uppgivet ändamål skriftligen begärs av revisor eller minst en tiondel av samtliga röstberättigade.

Kallelsen till extrastämma begärd av revisor eller medlemmar ska utfärdas inom två veckor från den dag då begäran om extrastämman kom in till styrelsen.

15 § Dagordning

På ordinarie föreningsstämma ska förekomma:

1. Öppnande
2. Godkännande av dagordningen
3. Val av stämmoordförande
4. Anmälan av stämmoordförandens val av protokollförare
5. Val av två justerare tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit stadgeenligt utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Beslut om utomståendes närvaro
9. Föredragning av styrelsens årsredovisning
10. Föredragning av revisorns berättelse
11. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
12. Beslut om resultatdisposition

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

På extra föreningsstämma ska utöver punkt 1-8 och 20 förekomma de ärenden för vilken stämman blivit utlyst.

16 § Kallelse

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

Kallelse till föreningsstämma ska utfärdas tidigast sex veckor och senast två veckor före föreningsstämman.

Om det enligt lag eller dessa stadgar krävs för att ett föreningsstämmobeslut ska bli giltigt att det fattats på två stämmor, får kallelse till den senare stämman inte utfärdas innan den första stämman har hållits. I kallelsen till den senare stämman ska anges vilket beslut den senare stämman har fattat.

Om en fortsatt föreningsstämma ska hållas fyra veckor eller senare räknat från och med föreningsstämmans första dag, ska det utfärdas en särskild kallelese till den fortsatta föreningsstämman med iakttagande av samma tidsregler som om det vore en ny stämma.

Kallelsen ska vara skriftlig och delas ut till varje medlem; medlemmar som innehar en bostadsrätt tillsammans kan få en gemensam kallelse. Om medlem uppgivit annan adress än i föreningens hus ska kallelsen i stället skickas till medlemmen. Kallelsen ska dessutom anslås på lämplig plats inom föreningens hus och/eller publiceras på föreningens hemsida. I vissa fall skall kallelsen enligt lag skickas med post men får skickas med e-post om förutsättningarna enligt 56 § är uppfyllda.

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

Årsredovisning och revisionsberättelse ska hållas tillgängligt enligt 31 § fjärde punkten.

17 § Rösträtt

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

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

18 § Närvarorätt, ombud och biträde

Medlem får inte vägras närvara och yttra sig på stämman.

Föreningens styrelseledamöter, styrelsesuppleanter, revisorer och revisorssuppleanter får närvara vid

stämman även om de inte är medlemmar och de har rätt att yttra sig i ärenden som angår deras uppdrag. Stämmans ordförande leder mötet och assisteras av protokollföraren.

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Ombudet ska visa upp en skriftlig, underskriven och daterad fullmakt Fullmakten ska uppvisas i original och gäller högst ett år från utfärdandet Ombud får företräda högst två medlemmar. På föreningsstämma för medlem medföra högst ett biträde. Biträdets uppgift är att vara medlemmen behjälplig. Biträdet har yttranderätt.

Ombud får endast vara myndig person som är:

- annan medlem
- medlemmens make/maka, registrerad partner eller sambo enligt sambolagen
- föräldrar
- syskon
- myndigt barn
- annan närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen i föreningens hus
- god man
- innehavare av en framtidsfullmakt som har trätt i kraft enligt lagen (2017:310) om framtidsfullmakter
- annan medlems ställföreträdare

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

Är medlem en juridisk person för denne företrädas av legal ställföreträdare, mot uppvisande av ett registreringsbevis som är högst tre månader gammalt.

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

19 § Röstning

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

Vid val anses den vald som har fått flest röster. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottning om inte annat beslutas av stämman innan valet förrättas.

Stämmoordförande eller föreningsstämma kan besluta att sluten omröstning ska genomföras. Vid personval ska dock sluten omröstning alltid genomföras på begäran av röstberättigad.

För vissa beslut krävs särskild majoritet enligt bestämmelser i bostadsrättslagen.

20 § Jäv på stämma

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

1. talan mot sig själv
2. befrielse från skadeståndsansvar eller annan förpliktelse gentemot föreningen
3. talan eller befrielse som avses i 1 eller 2 beträffande annan, om medlemmen i fråga har ett väsentligt intresse som kan strida mot föreningens intresse

21 § Resultatdisposition

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

Om föreningsstämman beslutar att uppkommen vinst ska delas ut ska vinsten fördelas mellan medlemmarna i förhållande till lägenheternas årsavgifter för det senaste räkenskapsåret.

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 (styrelseledamöter, styrelsesuppleanter, revisorer och valberedning) samt förslag till arvode.

Valberedningen ska bestå av lägst två och högst tre ledamöter.

23 § Stämmans protokoll

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

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

Protokollet ska undertecknas av protokollföraren och justeras av ordföranden och de justerare som utsetts av stämman. Protokollet ska senast inom tre veckor vara justerat och hållas tillgängligt för medlemmarna. Protokollet ska förvaras på betryggande sätt.

STYRELSE OCH REVISION

24 § Styrelsens sammansättning

Styrelsen består av minst tre och högst sju ledamöter med högst tre suppleanter.

Styrelsen väljs av föreningsstämman. Ledamot och suppleant kan utses för en tid av högst två år. Om helt ny styrelse väljs på föreningsstämman ska mandattiden för hälften, eller vid udda tal närmast högre tal, vara ett år.

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 ledamot som inte uppfyller kraven i föregående mening.

25 § Konstituering

Styrelsen utser inom sig ordförande och andra funktionärer i anslutning till föreningsstämman.

26 § Styrelsens protokoll

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

27 § Beslutsförhet och röstning

Styrelsen är beslutför när antalet närvarande ledamöter överstiger hälften av samtliga ledamöter. Som

styrelsens beslut gäller den mening för vilken mer än hälften av de närvarande röstat eller vid lika röstetal den mening som ordföranden biträder. För giltigt beslut krävs enhällighet när för beslutsförhet minsta antalet ledamöter är närvarande. Är styrelsen inte fulltalig ska de som röstar för beslutet utgöra mer än en tredjedel av hela antalet styrelseledamöter. Suppleanter tjänstgör i den ordning som ordförande bestämmer om inte annat bestämts av föreningsstämma eller framgår av styrelsens arbetsordning.

Om styrelsen består av jämnt antal ledamöter har ordföranden utslagsröst när röstning slutat lika.

28 § Beslut i vissa frågor

Beslut som innebär väsentlig förändring av föreningens hus eller mark ska alltid fattas av föreningsstämma.

Om ett beslut avseende om- eller tillbyggnad innebär att medlems lägenhet förändras ska medlemmens samtycke inhämtas. Om 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 ledamöter tillsammans.

30 § Jäv i styrelsearbetet

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

31 § Styrelsens åligganden

Bland annat åligger det styrelsen:

1. att svara för föreningens organisation och förvaltning av dess angelägenheter.

2. att avge redovisning för förvaltning av föreningens angelägenheter genom att avlämna årsredovisning som ska innehålla berättelse om verksamheten under året (förvaltningsberättelse) samt redogöra för föreningens intäkter och kostnader under året (resultaträkning) och för dess ställning vid räkenskapsårets utgång (balansräkning). Om verksamhetens resultat innebär en förlust ska det i redovisningen lämnas en upplysning om vad förlusten innebär för föreningens möjlighet att finansiera sina ekonomiska åtaganden.

3. att senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma till revisorerna avlämna årsredovisningen.

4. att senast två veckor före ordinarie föreningsstämma hålla årsredovisningen och revisionsberättelsen samt styrelsens kommentar till eventuella revisionsanmärkningar tillgängliga för medlemmarna.

5. att föra medlems- och lägenhetsförteckningar; föreningen har rätt att behandla i förteckningarna ingående personuppgifter på sätt som anges i dataskyddsförordningen (GDPR).

32 § Medlems- och lägenhetsförteckning

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

Medlemsförtckningen ska innehålla

1. varje medlems namn och postadress,
2. datum för medlemmens inträde i föreningen och
3. den bostadsrätt som medlemmen innehar.

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

Medlemsförteckningen ska hållas tillgänglig hos föreningen för var och en som vill ta del av den. Om förteckningen förs med automatiserad behandling, ska föreningen ge var och en som begär det tillfälle att hos föreningen ta del av en aktuell utskrift eller annan aktuell framställning av förteckningen.

Bostadsrättshavare har rätt att på begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen avseende sin bostadsrätt.

33 § Räkenskapsår

Föreningens räkenskapsår är kalenderår.

34 § Revisor

Föreningsstämma ska välja minst en och högst två revisorer med högst två suppleanter. Till revisor kan även utses ett registrerat revisonsbolag och i så fall behöver ingen suppleant utses. Revisorer och revisorssuppleanter väljs för tiden från ordinarie föreningsstämma fram till och med nästa ordinarie föreningsstämma. Av revisorerna ska minst en vara auktoriserad. Revisorer behöver inte vara medlemmar i föreningen.

35 § Revisionsberättelse

Revisorerna ska avge revisionsberättelse till styrelsen senast tre veckor före föreningsstämman.

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

36 § Bostadsrättshavarens ansvar

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla det inre av lägenheten i gott skick. Detta gäller även mark, förråd, garage och andra lägenhetskomplement som kan ingå i upplåtelsen.

Föreningen ansvarar för allt yttre underhåll och reparationer.

Bostadsrättshavaren svarar sålunda för underhåll och reparationer av bland annat:

- ytbeläggning på rummens alla väggar, golv och tak jämte underliggande ytbehandling, som krävs för att anbringa ytbeläggningen på ett fackmannamässigt sätt
- icke bärande innerväggar
- till fönster hörande beslag, gångjärn, handtag, låsanordning, vädringsfilter och tätningslister samt all målning förutom utvändig målning och kittning av fönster. Motsvarande gäller för fönster till balkong- eller altandörr. För skada på fönster genom inbrott eller annan åverkan på fönster svarar dock bostadsrättshavaren.
- till ytterdörr hörande beslag, gångjärn, glas, handtag, ringklocka, brevinkast och lås inklusive nycklar, all målning med undantag för målning av ytterdörrens utsida, motsvarande gäller för balkong- eller altandörr. För skada på ytterdörr genom inbrott eller annan åverkan på dörren svarar dock bostadsrättshavaren, motsvarande gäller för balkong- eller altandörr.
- innerdörrar och säkerhetsgrindar
- lister, foder, socklar och stuckaturer
- elradiatorer; i fråga om vattenfyllda radiatorer svarar bostadsrättshavaren endast för målning
- golvvärme, som bostadsrättshavaren försett lägenheten med
- eldstäder, med tillhörande rökgångar
- varmvattenberedare
- 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 fösta armaturer
- ventiler och luftinsläpp, dock endast målning, rengöring samt att dessa inte är igentäppta, helt eller delvis
- brandvarnare

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

- fuktisolerande skikt
- inredning och belysningsarmaturer
- vitvaror och sanitetsporslin
- klämring till golvbrunnrensning av golvbrunn och vattenlås
- tvättmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- kranar och avstängningsventiler
- ventilationsfläkt och att den passar till husets ventilationssystem
- elektrisk handdukstork

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

- vitvaror
- köksfläkt och att den passar till husets ventilationssystem
- 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**

Komplement till lägenheten regleras genom föreningens trivsel- och ordningsföreskrifter.

40 § **Stambyte i våtrum**

Vid stambyte i våtrum är föreningen skyldig att återställa våtrummet till normalstandard. Tätskikt ska anbringas till vid tidpunkten gällande branschregler och ytskikt ska anbringas till den standard som föreningen finner lämplig. Om bostadsrättshavaren önskar högre standard står bostadrättshavaren för mellanskillnaden. Bostadsrättshavaren står även för mellanskillnaden om våtrummet, vid tidpunkten för stambytet, är av högre standard än normalstandard och bostadsrättshavaren önskar återställa våtrummet till den högre standarden.

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 § **Balkong, altan och takterrass**

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

Komplement till balkong, altan och takterass såsom lampor och eluttag regleras genom föreningens trivsel- och ordningsföreskrifter och 45 § nedan.

44 § **Vanvård och otillåtna förändringar**

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick eller utför en åtgärd i strid med 39 § eller 43 § i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller att det finns risk för omfattande skador på föreningens eller annans egendom, och bostadsrättshavaren inte efter uppmaning avhjälper bristen så snart som möjligt, har föreningen rätt att avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens

bekostnad.

45 § Övriga anordningar

Anordningar såsom luftvärmepumpar, markiser, balkonginglasning, belysningsarmaturer, solskydd, parabolantenner etc. 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.

46 § Förändring i lägenhet

Bostadsrättshavaren får företa förändringar i lägenheten under förutsättning att styrelsen informeras innan förändring genomförs. Följande åtgärder får dock inte företas utan styrelsens tillstånd:

1. ingrepp i bärande konstruktion,
2. installation eller ändring av befintlig ledning för avlopp, värme, gas eller vatten,
3. installation eller ändring av av anordning för ventilation,
4. ändring av föreningens gemensamma rökkanal, eller annan påverkan på brandskyddet, eller
5. annan väsentlig förändring av lägenheten.

Bostadsrättshavaren är skyldig att, innan ingrepp i vägg företas, säkerställa att väggen inte är eller har blivit bärande över tid. Kontroll av bärighet bekostas av bostadsrättshavaren och ska utföras på det sätt styrelsen bestämmer och enligt föreningens trivsel- och ordningsföreskrifter.

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. Vid styrelsens tillståndsgivning ska bland annat förvanskningsförbudet i 8 kap 13 § plan- och bygglagen (2010:900) och kommunens eventuella kulturhistoriska inventeringar beaktas. Vilka värden som är skyddsvärda beskrivs närmare i föreningens trivsel- och ordningsföreskrifter.

För att få tillstånd för ovanstående åtgärder ska bostadsrättshavaren inkomma med en ansökan till styrelsen, som innehåller:

- Ritning,
- Intyg att anlitade hantverkare har erforderliga behörigheter
- Intyg att anlitade hantverkare inte har skatteskulder
- Intyg att anlitade hantverkare har ansvarsförsäkring
- Vem som är oberoende besiktningsman för arbetet.

Denna ansökan syftar till att säkerställa fastighetens skick samt att i möjligaste mån skydda bostadsrättshavaren mot oseriösa hantverkare.

Styrelsen får endast vägra tillstånd om åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen eller annan medlem (se även föreningens trivsel- och ordningsföreskrifter). Bostadsrättshavaren svarar för att erforderliga myndighetstillstånd erhålls. Förändringar ska alltid utföras på ett fackmannamässigt sätt.

ANVÄNDNING AV BOSTADSRÄTTEN

47 § 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.

48 § Sundhet, ordning och gott skick

När bostadsrättshavaren använder lägenheten är hen 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 trivsel- och ordningsföreskrifter. Detta gäller även för den som hör till hushållet, gästar bostadsrättshavaren eller som utför arbete för bostadsrättshavarens räkning.

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

Ohyra får inte föras in i lägenheten.

49 § 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.

50 § Andrahandsupplåtelse

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

Bostadsrättshavare ska skriftligen hos styrelsen ansöka om samtycke till upplåtelsen. I ansökan ska skälet till upplåtelsen anges, vilken tid den ska pågå samt till vem lägenheten ska upplåtas samt en redogörelse för tidigare andrahandsupplåtelser. Samtycke ska lämnas om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Styrelsens beslut kan överprövas av hyresnämnden.

En bostadsrättshavare får inte tillfälligt upplåta sin lägenhet till utomstående genom Airbnb eller liknande förmedlare.

51 § Inneboende

Bostadsrättshavare får inte låta utomstående personer bo i lägenheten, om det kan medföra olägenhet för föreningen eller annan medlem.

FÖRVERKANDE

52 § 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 och förutsättningarna i 7 kap 18 § punkterna 1 och 1a bostadsrättslagen är uppfyllda

- lägenheten utan samtycke upplåts i andra hand

- bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för förening eller annan medlem

- lägenheten används för annat ändamål än vad den är avsedd för och avvikelsen är av väsentlig betydelse

- bostadsrättshavaren eller den, som lägenheten upplåtits till i andra hand, genom vårdslöshet 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 om bostadsrättshavaren inte rättar sig efter de särskilda trivsel- och ordningsföreskrifter som föreningen meddelar om det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs

- bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten när föreningen har rätt till tillträde 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 behövligt tillstånd utför en åtgärd som anges i 46 § första eller andra stycket.

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

53 § Hinder för förverkande

Nyttjanderätten är inte förverkad om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av liten betydelse. I enlighet med bostadsrättslagens regler ska föreningen normalt uppmana bostadsrättshavaren att vidta rättelse innan föreningen har rätt säga upp bostadsrätten. Sker rättelse kan bostadsrättshavaren inte skiljas från bostadsrätten.

54 § Tvångsförsäljning

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning kan bostadsrätten

komma att tvångsförsäljas av kronofogden enligt reglerna i bostadsrättslagen.

ÖVRIGT

55 § Meddelanden

Meddelanden anslås i föreningens hus eller på föreningens digitala plattform eller genom e-post eller utdelning.

56 § 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 lagen anges att informationen ska lämnas på annat sätt, om

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

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

57 § Framtida underhåll

Inom föreningen ska bildas fond för planerat yttre underhåll.

Till fonden ska årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0,3% av fastighetens taxeringsvärde eller det högre belopp som framgår av föreningens underhållsplan.

58 § Underhållsplan

Styrelsen ska 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 ska upprätta och årligen följa samt uppdatera underhållsplanen för genomförandet av underhållet av föreningens fastighet med tillhörande byggnad.

59 § Upplösning och likvidation

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

60 § Tillämpliga regler

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

Föreningen följer gällande GDPR-föreskrifter som beskrivs i separat policy. I samband med antagande av ny medlem lämnar denne sitt samtycke till att personuppgifter behandlas i enlighet med policyn.

61 § Stadgeändring

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

Dessa stadgar har antagits enhälligt vid ordinarie föreningsstämma den 29 april 2025 och på extra föreningsstämma den 2 september 2025.

Styrelsen Brf Internationalen 10

Susann Edwardson Alpsten