



# **Stadgar för Bostadsrättsföreningen Björkallén.**

Följande stadgar har blivit antagna på föreningsstämma 2022-09-20.

# INNEHÅLL

## OM FÖRENINGEN

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

## ÖVERGÅNG AV BOSTADSRÄTT OCH MEDLEMSKAP

- § 3 Rätt till medlemskap
- § 4 Prövning av medlemskap
- § 5 Nekat medlemskap
- § 6 Formkrav vid överlåtelse
- § 7 Andelsförvärv
- § 8 Familjerättsliga förvärv
- § 9 Rätt att utöva bostadsrätten
- § 10 Utträde ur föreningen

## AVGIFTER TILL BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

- § 11 Insats, andelstal och årsavgift
- § 12 Upplåtelse-, överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse

## FÖRENINGSTÄMMAN

- § 13 Räkenskapsår och årsredovisning
- § 14 Föreningsstämma
- § 15 Motioner
- § 16 Kallelse till föreningsstämma
- § 17 Dagordning
  - Ordinarie föreningsstämma
  - Extra föreningsstämma
- § 18 Rösträtt, ombud och biträde
- § 19 Röstning
- § 20 Protokoll vid föreningsstämma

## STYRELSE, REVISION OCH VALBEREDNING

- § 21 Styrelse
- § 22 Styrelsens åligganden
- § 23 Konstituering och firmateckning
- § 24 Beslutsförhet
- § 25 Protokoll vid styrelsesammanträde
- § 26 Revisorer och revision
- § 27 Valberedning

## FONDERING OCH UNDERHÅLL

- § 28 Yttre fond
- § 29 Underhållsplan
- § 30 Över- och underskott

## BOSTADSRÄTTSFRÅGOR

- § 31 Bostadsrättshavarens ansvar
- § 32 Bostadsrättsföreningens ansvar
- § 33 Brand- och vattenledningsskada samt ohyra
- § 34 Bostadsrättsföreningens övertagande av underhållsåtgärd
- § 35 Förändring av bostadsrättslägenhet
- § 36 Avhjälpan av brist
- § 37 Ingrepp i lägenhet
- § 38 Användning av bostadsrätten
- § 39 Tillträde till lägenheten
- § 40 Andrahandsupplåtelse
- § 41 Inrymma utomstående
- § 42 Ändamål med bostadsrätten
- § 43 Avsägelse av bostadsrätt
- § 44 Förverkandegrunder
- § 45 Uppsägning
- § 46 Avflyttning
- § 47 Tvångsförsäljning

## ÖVRIGA BESTÄMMELSER

- § 48 Vissa meddelanden
- § 49 Bostadsrättsföreningens fastighet och tomträtt
- § 50 Upplösning
- § 51 Övrigt

# OM FÖRENINGEN

## § 1 BOSTADSRÄTTSFÖRENINGENS FIRMA OCH SÄTE

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Björkallén. Styrelsen ska ha sitt säte i Uppsala kommun.

## § 2 BOSTADSRÄTTSFÖRENINGENS ÄNDAMÅL

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet.

Vidare har bostadsrättsföreningen till ändamål att främja fritidsverksamhet inom bostadsrättsföreningen samt att stärka gemenskapen och tillgodose gemensamma intressen och behov.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

# ÖVERGÅNG AV BOSTADSRÄTT OCH MEDLEMSKAP

## § 3 RÄTT TILL MEDLEMSKAP

Inträde i bostadsrättsföreningen kan beviljas fysisk person som kommer att erhålla bostadsrätt genom upplåtelse i bostadsrättsföreningens hus, eller övertar bostadsrätt i bostadsrättsföreningens hus.

Fysisk person som en bostadsrätt har övergått till får inte nekas inträde i bostadsrättsföreningen, om de villkor för medlemskap som föreskrivs i föreningens stadgar är uppfyllda och bostadsrättsföreningen skäligen bör godta honom eller henne som bostadsrättshavare.

Om det kan antas att förvärvaren inte avser att bosätta sig permanent i bostadslägenheten har föreningen i enlighet med bostadsrättsföreningens ändamål rätt att neka medlemskap.

Medlemskap får inte nekas på diskriminerande grund.

Juridisk person får ej beviljas medlemskap i föreningen, även om de i första stycket angivna förutsättningarna för medlemskap är uppfyllda. Juridisk person som har förvärvat en bostadsrätt till en bostadslägenhet ska vägras inträde i föreningen.

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

## § 4 PRÖVNING AV MEDLEMSKAP

Fråga om att anta en medlem avgörs av styrelsen.

Styrelsen ska snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig och fullständig ansökan om medlemskap tagits emot av föreningen, avgöra frågan om medlemskap.

För att pröva frågan om medlemskap kan bostadsrättsföreningen komma att begära kreditupplysning avseende sökanden.

## § 5 NEKAT MEDLEMSKAP

En överlåtelse är ogiltig om den som bostadsrätten övergått till nekas medlemskap i bostadsrättsföreningen. Enligt bostadsrättslagen gäller särskilda regler vid exekutiv försäljning och tvångsförsäljning.

## **§ 6 FORMKRAV VID ÖVERLÅTELSE**

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

Om överlåtelseavtalet inte uppfyller formkraven är överlåtelsen ogiltig.

Bestyrkt avskrift av överlåtelseavtalet ska tillställas styrelsen.

## **§ 7 ANDELSFÖRVÄRV**

Den som förvärvat andel i bostadsrätt till bostadslägenhet ska beviljas medlemskap om bostadsrätten efter förvärvet innehålls av makar, sambor eller andra med varandra varaktigt sammanboende närstående personer.

## **§ 8 FAMILJERÄTTSLIGA FÖRVÄRV**

Om en bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv och förvärvaren inte antagits till medlem, får föreningen uppmana förvärvaren 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 bostadsrättslagen för förvärvarens räkning.

## **§ 9 RÄTT ATT UTÖVA BOSTADSRÄTTEN**

När en bostadsrätt övergått till ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten endast om han eller hon är medlem eller beviljas medlemskap i bostadsrättsföreningen.

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

Utan hinder av första stycket får också en juridisk person utöva bostadsrätten utan att vara medlem i föreningen, om den juridiska personen har förvärvat bostadsrätten vid exekutiv

försäljning eller vid tvångsförsäljning enligt bostadsrättslagen och då hade panträtt i bostadsrätten. Tre år efter förvärvet får föreningen uppmana den juridiska personen att inom sex månader visa att någon, som inte får nekas medlemskap i bostadsrättsföreningen, har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs, får bostadsrätten tvångsförsäljas enligt bostadsrättslagen för den juridiska personens räkning.

En kommun eller en region som har förvärvat bostadsrätt till en bostadslägenhet får inte vägras inträde i föreningen enligt bostadsrättslagen.

## **§ 10 UTTRÄDE UR FÖRENINGEN**

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

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

# AVGIFTER TILL BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

## § 11 INSATS, ANDELSTAL OCH ÅRSavgIFT

Årsavgiften fördelas mellan bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal.

Årsavgiften ska täcka bostadsrättsföreningens löpande verksamhet. Årsavgiftens storlek ska medge att reservering för underhåll av bostadsrättsföreningens fastighet kan ske enligt upprättad underhållsplan.

Andelstal och insats för lägenhet beslutas av styrelsen. Beslut om ändring av andelstal som medför ändring av det inbördes förhållandet mellan andelstalen beslutas av föreningsstämma.

Ett beslut om ändring av andelstal är giltigt om samtliga röstberättigade i föreningen är ense om det. Beslutet är även giltigt, om det har fattats på två på varandra följande föreningsstämmor och minst tre fjärdedelar av de röstande på den senare stämman gått med på beslutet .

Styrelsen beslutar om årsavgiftens storlek. Årsavgiften betalas månadsvis i förskott senast sista vardagen före varje kalendermånads början om inte styrelsen beslutar annat. Om inte årsavgiften betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker samt påminnelseavgift och inkassoavgift enligt lag om ersättning för inkassokostnader med mera.

Styrelsen kan besluta att i årsavgiften ingående ersättning för värme och varmvatten, renhållning, konsumtionsvatten eller elektrisk ström ska erläggas efter förbrukning eller area.

Styrelsen kan besluta att kostnad för rengöring och underhåll av rökgasgångar ska bekostas av bostadsrättshavare.

Styrelsen kan även besluta att i årsavgiften ingående ersättning för individuell mätning av driftskostnader enligt stycket ovan och administrativa kostnader i samband därmed, samt ersättning för bredband, kabel-tv, telefoni och fastighetsavgift, ska erläggas med lika belopp per lägenhet. Vad gäller bredband och kabel-tv kan styrelsen från tid till annan besluta om utbudet.

## § 12 UPPLÅTELSE-, ÖVERLÅTELSE- OCH PANTSÄTTNINGSAVGIFT SAMT AVGIFT FÖR ANDRAHANDSUPPLÅTELSE

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse kan tas ut efter beslut av styrelsen.

Bostadsrättsföreningen får ta ut överlåtelseavgift av den överlåtande bostadsrättshavaren med högst 2,5 procent av prisbasbeloppet.

Bostadsrättsföreningen får ta ut pantsättningsavgift av pantsättaren med högst 1 procent av prisbasbeloppet.

Bostadsrättsföreningen får ta ut avgift för andrahandsupplåtelse av bostadsrättshavaren med högst 10 procent av prisbasbeloppet per år. Om en lägenhet upplåts under en del av ett år, beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten.

Bostadsrättsföreningen får i övrigt inte ta ut särskilda avgifter för åtgärder som bostadsrättsföreningen ska vidta med anledning av lag eller författning

Prisbasbeloppet bestäms enligt socialförsäkringsbalken.

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



# FÖRENINGSTÄMMAN

## § 13 RÄKENSKAPSÅR OCH ÅRSREDOVISNING

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari - 31 december.

Senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma ska styrelsen till revisorerna lämna årsredovisning. Denna består av förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och tilläggsupplysningar.

## § 14 FÖRENINGSTÄMMA

Föreningsstämman är bostadsrättsföreningens högsta beslutande organ.

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

Extra föreningsstämma ska hållas när styrelsen finner skäl till det. Extra föreningsstämma ska också hållas om det skriftligen begärs av en revisor eller av minst en tiondel av samtliga röstberättigade medlemmar. Begäran ska ange vilket ärende som ska behandlas.

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 biträds av samtliga röstberättigade som är närvarande vid föreningsstämman. Ombud, biträden och andra stämmofunktionärer har alltid rätt att närvara vid föreningsstämman.

## § 15 MOTIONER

Medlem som önskar få ett ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma, ska skriftligen anmäla ärendet till styrelsen senast 8 veckor före årsmötet.

## § 16 KALLELSE TILL FÖRENINGSTÄMMA

Styrelsen kallar till föreningsstämma. Kallelse till föreningsstämma ska tydligt ange de ärenden som ska förekomma på stämman.

Kallelse till föreningsstämma ska ske genom anslag å lämpliga platser inom föreningens hus eller genom brev. Medlem, som inte bor i föreningens hus, ska kallas genom brev under uppgiven eller annars för styrelsen känd adress.

Andra meddelanden till föreningens medlemmar delges genom anslag på lämplig plats inom föreningens fastighet eller genom brev.

I benämningen brev ovan omfattas också elektronisk post.

Kallelse får utfärdas tidigast sex veckor före stämma och ska utfärdas senast två veckor före stämma.

## **§ 17 DAGORDNING**

### **Ordinarie föreningsstämma**

Vid ordinarie föreningsstämma ska förekomma följande ärenden:

1. Föreningsstämmans öppnande.
2. Val av stämмоordförande.
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare.
4. Upprättande och godkännande av förteckning över närvarande medlemmar, ombud och biträden (röstlängd).
5. Fråga om närvarorätt vid stämman.
6. Godkännande av dagordning.
7. Val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet, tillika rösträknare.
8. Fråga om kallelse skett i behörig ordning.
9. Föredragning av styrelsens årsredovisning.
10. Föredragning av revisionsberättelsen.
11. Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning.
12. Beslut om användande av uppkommen vinst eller täckande av förlust enligt fastställd balansräkning.
13. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens medlemmar.
14. Beslut om arvoden.
15. Val av styrelsens ordförande, styrelseledamöter och suppleanter.
16. Val av revisor(er) och suppleant.
17. Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande.
18. Av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen.

19. Föreningsstämmans avslutande.

### **Extra föreningsstämma**

På extra föreningsstämma ska endast förekomma de ärenden för vilka stämman utlysts. Kallelsen ska, utöver punkt 1–8 ovan, ange de ärenden som ska behandlas.

### **§ 18 RÖSTRÄTT, OMBUD OCH BITRÄDE**

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

Medlems rösträtt vid föreningsstämman utövas av medlemmen personligen eller av den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom befullmäktigat ombud. Ombud ska antingen vara medlem i föreningen eller medlemmens make/sambo, eller syskon, förälder eller barn som varaktigt sammanbor med medlemmen. Är medlem en juridisk person får denna företrädas genom ombud som inte är medlem. Ombud ska förete skriftlig, daterad fullmakt i original. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet.

Ingen får på grund av fullmakt rösta för mer än en annan röstberättigad.

En medlem kan vid föreningsstämma medföra högst ett biträde. Biträde ska antingen vara medlem i föreningen eller medlemmens make/sambo, eller syskon, förälder eller barn som varaktigt sammanbor med medlemmen.

### **§ 19 RÖSTNING**

Omröstning vid föreningsstämma sker öppet om inte närvarande röstberättigad påkallar sluten omröstning.

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som har fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller vid lika röstetal den mening som stämмоordföranden biträder.

Vid personval anses den vald som har fått de flesta rösterna. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottning.

För vissa beslut, bl.a. frågan om ändring av dessa stadgar, krävs särskild majoritet enligt bestämmelser i lag.

## **§ 20 PROTOKOLL VID FÖRENINGSTÄMMA**

Protokoll vid föreningsstämma ska föras av den stämmans ordförande utsett därtill. I fråga om protokollets innehåll gäller att:

1. röstlängden ska tas in i eller bifogas protokollet,
2. föreningsstämmans beslut ska föras in i protokollet, samt
3. om omröstning har skett ska resultatet anges i protokollet.

Protokollet ska undertecknas av stämмоordföranden och av valda justerare.

Senast tre veckor efter föreningsstämman ska det justerade protokollet hållas tillgängligt hos bostadsrättsföreningen för medlemmarna.

Protokoll ska förvaras betryggande.

# STYRELSE, REVISION OCH VALBEREDNING

## § 21 STYRELSE

Föreningsstämman väljer styrelsens ordförande och övriga styrelseledamöter och suppleanter. Styrelsen består av minst tre och högst fem ledamöter samt minst en och högst fyra suppleanter.

Mandattiden är högst två år. Ordföranden väljs alltid på ett år. Styrelseledamot och suppleant kan väljas om. Om helt ny styrelse väljs av föreningsstämman ska mandattiden för hälften, eller vid udda tal närmast högre tal, vara ett år.

## § 22 STYRELSENS ÅLIGGANDEN

Styrelsen åligger att:

- avge redovisning för förvaltning 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 räkenskapsårets utgång (balansräkning).
- upprätta budget och fastställa årsavgifter för det kommande räkenskapsåret.
- minst en gång årligen, innan årsredovisningen avges, besiktiga föreningens hus samt inventera övriga tillgångar och i förvaltningsberättelsen redovisa vid besiktningen och inventeringen gjorda iakttagelser av särskild betydelse.

Styrelsen får förvalta föreningens egendom genom en av styrelsen utsedd vicevärd, vilken själv inte behöver vara medlem i föreningen, eller genom en fristående förvaltningsorganisation.

Vicevärden ska inte vara ordförande i styrelsen.

## § 23 KONSTITUERING OCH FIRMATECKNING

Styrelsen konstituerar sig själv, med undantag för styrelsens ordförande som väljs av föreningsstämman.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening eller av en styrelseledamot i förening med annan person som styrelsen därtill utsett.

## § 24 BESLUTFÖRHET

Styrelsen är beslutför när fler än hälften av hela antalet styrelseledamöter är närvarande. Som styrelsens beslut gäller den mening de flesta röstande förenar sig om. Vid lika röstetal gäller den mening som styrelsens ordförande biträder.

När minsta antal ledamöter är närvarande krävs enhällighet för giltigt beslut.

## **§ 25 PROTOKOLL VID STYRELSESAMMANTRÄDE**

Vid styrelsens sammanträden ska det föras protokoll. Protokollet ska justeras av ordföranden för sammanträdet och den ytterligare ledamot som styrelsen utser.

Styrelseledamot har rätt att få avvikande mening antecknad till protokollet.

Endast styrelseledamot och revisor har rätt att ta del av styrelseprotokoll. Styrelsen förfogar över möjligheten att låta annan ta del av styrelsens protokoll.

Protokoll ska förvaras betryggande. Protokoll från styrelsesammanträde ska föras i nummerföljd.

## **§ 26 REVISORER OCH REVISION**

Minst en revisor och högst två revisorer och en suppleant alt. revisionsbolag, som utser huvudansvarig revisor, väljs av ordinarie föreningsstämma för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits.

Revisor åligger att verkställa revision av föreningens årsredovisning jämte räkenskaper och styrelsens förvaltning så att revisionen är avslutad och revisionsberättelsen lämnad senast tre veckor före föreningsstämman.

Styrelsen ska lämna skriftlig förklaring till ordinarie föreningsstämma över gjorda anmärkningar i revisionsberättelsen.

Årsredovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över gjorda anmärkningar i revisionsberättelsen ska hållas tillgängliga för medlem marna minst två veckor före den föreningsstämma på vilken de ska behandlas.

## **§ 27 VALBEREDNING**

Vid ordinarie föreningsstämma väljs valberedning.

Mandattiden är fram till nästa ordinarie föreningsstämma. Valberedningen ska bestå av lägst två ledamöter. En ledamot utses av föreningsstämman till ordförande i valberedningen.

Valberedningen bereder och föreslår personer till de förtroendeuppdrag som föreningsstämman ska tillsätta.

Valberedningen ska till föreningsstämman lämna förslag på arvode och föreslå principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter och revisorer.

## **FONDERING OCH UNDERHÅLL**

### **§ 28 YTTRE FOND**

Bostadsrättsföreningen ska ha fond för yttre underhåll. Avsättning ska göras årligen med ett belopp motsvarande minst det belopp som angetts i ekonomisk plan, intill dess föreningen upprättat en underhållsplan. Därefter ska avsättning ske enligt underhållsplan.

### **§ 29 UNDERHÅLLSPLAN**

Styrelsen ska senast från och med det verksamhetsår som infaller 12 år efter det godkänd slutbesiktning av föreningens fastighet förelåg, upprätta en underhållsplan för genomförande av underhåll av bostadsrättsföreningens fastighet. Underhållsplanen ska uppdateras regelbundet.

Styrelsen ska årligen budgetera för att säkerställa att tillräckliga medel finns för underhåll av bostadsrättsföreningens fastighet.

Styrelsen ska se till att bostadsrättsföreningens egendom besiktigas i lämplig omfattning och i enlighet med bostadsrättsföreningens underhållsplan.

### **§ 30 ÖVER- OCH UNDERSKOTT**

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

# BOSTADSRÄTTSFRÅGOR

## § 31 BOSTADSRÄTTSHAVARENS ANSVAR

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla lägenheten samt tillhörande utrymmen i gott skick. Det innebär att bostadsrättshavaren ansvarar för att såväl underhålla som reparera lägenheten och att bekosta åtgärderna. Detta gäller även marken, balkongen, terrassen och uteplatsen på gårdsbjälklag, om sådan ingår i upplåtelsen.

Bostadsrättshavaren bör teckna försäkring som omfattar bostadsrättshavarens underhålls- och reparationsansvar som följer av lag och dessa stadgar.

Bostadsrättshavaren ska följa de anvisningar som bostadsrättsföreningen lämnar beträffande installationer avseende avlopp, värme, el, vatten, ventilation och anordning för informationsöverföring. För vissa åtgärder i lägenheten krävs styrelsens tillstånd enligt §37. De åtgärder bostadsrättshavaren vidtar i lägenheten ska alltid utföras fackmässigt.

Till lägenheten räknas:

1. Ytskikt på rummets väggar, golv och tak jämte den underliggande behandling som krävs för att anbringa ytskiktet på ett fackmässigt sätt. Bostadsrättshavaren ansvarar också för fuktisolerande skikt i badrum och våtrum.
2. Icke bärande innerväggar.
3. Inredning i lägenheten och övriga utrymmen tillhörande lägenheten, exempelvis: sanitetsporcelain, köksinredning, vitvaror såsom kyl/frys och tvättmaskin; bostadsrättshavaren svarar också för vattenledningar, avstängningsventiler och i förekommande fall anslutningskopplingar på vattenledning till denna inredning.
4. Lägenhetens innerdörrar med tillhörande lister, foder, karm, tätningslister.
5. Insida av ytterdörr samt till ytterdörren hörande beslag, handtag, gångjärn, tätningslister, lås och nycklar. (Bostadsrättsföreningen ansvarar för ytterdörrens utsida.)
6. Glas i fönster och dörrar samt spröjs på fönster.
7. Till fönster och fönsterdörr hörande beslag, handtag, gångjärn, tätningslister samt målning; bostadsrättsföreningen svarar dock för målning av utifrån synliga delar av fönster/fönsterdörr.
8. Målning av radiatorer och värmeledningar.
9. Ledningar för avlopp, vatten och anordningar för informationsöverföring till de delar de är synliga i lägenheten och betjänar endast den aktuella lägenheten.



10. Armaturer för vatten (blandare, duschmunstycke med mera) inklusive packning, avstängningsventiler och anslutningskopplingar på vattenledning.
11. Klämringen runt golvbrunnen, rensning av golvbrunn och vattenlås.
12. Säkringsskåp, samtliga elledningar i lägenheten samt brytare, eluttag och fasta armaturer.
13. Brandvarnare.
14. Elburen golvvärme och handdukstork som bostadsrättshavare försett lägenheten med.
15. Skåp med utrustning för omkoppling och fördelning av data, telefoni och TV samt digitalbox för TV.

Bostadsrättshavaren är skyldig att till bostadsrättsföreningen anmäla fel och brister i sådan lägenhetsutrustning/ledningar som bostadsrättsföreningen svarar för enligt denna stadgebestämmelse eller enligt lag.

### **§ 32 BOSTADSRÄTTSFÖRENINGENS ANSVAR**

Bostadsrättsföreningen svarar för att huset och bostadsrättsföreningens fasta egendom, med undantag för bostadsrättshavarens ansvar enligt §31, är väl underhållet och hålls i gott skick.

Bostadsrättsföreningen svarar vidare för underhåll och reparationer av följande:

1. Ledningar för avlopp, värme, elektricitet och vatten, om bostadsrättsföreningen har försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänar fler än en lägenhet (så kallade stamledningar).
2. Ledningar för avlopp, vatten och anordningar för informationsöverföring som bostadsrättsföreningen försett lägenheten med och som finns i golv, tak, lägenhetsavskiljande- eller bärande vägg.
3. Radiatorer och värmeledningar i lägenheten som bostadsrättsföreningen försett lägenheten med.
4. Rökgångar och ventilationskanaler, inkluderat hela ventilationssystemet inklusive ventilationsdon samt även för spiskåpa/köksfläkt som utgör del av husets ventilation.
5. Utsidan av ytterdörren och postbox.
6. Bostadsrättshavaren svarar inte heller för mätare/pulsgivare för förbrukning av varmvatten som föreningen försett lägenheten med. Bostadsrättshavaren får inte flytta, påverka eller göra åverkan på mätaren/pulsgivaren. Föreningen kan inte nekas tillträde till lägenhet för att besiktiga och laga mätare/pulsgivare.
7. Målning av utifrån synliga delar av fönster/fönsterdörrar.

### **§ 33 BRAND- OCH VATTENLEDNINGSSKADA SAMT OHYRA**

För reparation på grund av brandskada eller vattenledningsskada (skada på grund av utströmmande tappvatten) svarar bostadsrättshavaren endast i begränsad omfattning i enlighet med bostadsrättslagen.

Detta gäller även i tillämpliga delar om det finns ohyra i lägenheten.

### **§ 34 BOSTADSRÄTTSFÖRENINGENS ÖVERTAGANDE AV UNDERHÅLLSÅTGÄRD**

Bostadsrättsföreningen får utföra reparation samt byta inredning och utrustning som bostadsrättshavaren enligt § 31 ska svara för. Ett sådant beslut ska fattas av föreningsstämma och får endast avse åtgärd som företas i samband med omfattande underhåll eller ombyggnad av bostadsrättsföreningens hus och som berör bostadsrättshavarens lägenhet.

### **§ 35 FÖRÄNDRING AV BOSTADSRÄTTSLÄGENHET**

Om ett beslut som fattats på föreningsstämma innebär att en lägenhet som upplåtits med bostadsrätt kommer att förändras eller i sin helhet behöva tas i anspråk av bostadsrättsföreningen med anledning av en om- eller tillbyggnad ska bostadsrättshavaren ha gått med på beslutet. Om bostadsrättshavaren inte ger sitt samtycke till förändringen, blir beslutet ändå giltigt om minst två tredjedelar av de röstande har gått med på det och beslutet dessutom har godkänts av hyresnämnden.

### **§ 36 AVHJÄLPANDE AV BRIST**

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick så att annans säkerhet äventyras eller det finns risk för omfattande skador på annans egendom och inte efter uppmaning avhjälpes bristen i lägenhetens skick så snart som möjligt, får bostadsrättsföreningen avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

### **§ 37 INGREPP I LÄGENHET**

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

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

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd, vid upplåtelse av mark på gårdsbjälklag, göra ingrepp under markytan som kan medföra skador på gårdsbjälklaget eller på försörjningsanläggningar

Styrelsen får bara vägra att medge tillstånd till en åtgärd som avses i första stycket om åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för bostadsrättsföreningen.

### **§ 38 ANVÄNDNING AV BOSTADSRÄTTEN**

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.

Bostadsrättshavaren ska hålla noggrann tillsyn över att dessa åligganden fullgörs också av de som hör till bostadsrättshavarens hushåll, de som besöker bostadsrättshavaren som gäst, någon som bostadsrättshavaren har inrymt eller någon som på uppdrag av bostadsrättshavaren utför arbete i lägenheten.

Bostadsrättsföreningen kan anta ordningsregler. Ordningsreglerna ska vara i överensstämmelse med ortens sed. Bostadsrättshavaren ska följa bostadsrättsföreningens ordningsregler.

Om det förekommer störningar i boendet ska bostadsrättsföreningen ge bostadsrättshavaren tillsägelse att se till att störningarna omedelbart upphör. Det gäller inte om bostadsrättshavaren sägs upp med anledning av att störningarna är särskilt allvarliga med hänsyn till deras art eller omfattning.

Om det är fråga om en bostadslägenhet, kan föreningen underrätta socialnämnden i den kommun där lägenheten är belägen, om störningarna.

Om bostadsrättshavaren vet, eller har anledning att misstänka, att ett föremål är behäftat med ohyra får detta inte tas in i lägenheten.

### **§ 39 TILLTRÄDE TILL LÄGENHETEN**

Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som bostadsrättsföreningen svarar för, eller för att avhjälpa brist när bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick.

När bostadsrättshavaren har av sagt sig bostadsrätten eller när bostadsrätten ska tvångsförsäljas är bostadsrättshavaren skyldig att låta lägenheten visas på lämplig tid. Bostadsrättsföreningen ska se till att bostadsrättshavaren inte drabbas av större olägenhet än nödvändigt.

Bostadsrättsföreningen har rätt att komma in i lägenheten och utföra nödvändiga åtgärder för att utrota ohyra i huset eller på marken, även om bostadsrättshavarens egen lägenhet inte besväras av ohyra.

Om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde när bostadsrättsföreningen har rätt till det kan bostadsrättsföreningen ansöka om särskild handräckning vid kronofogdemyndigheten.

#### **§ 40 ANDRAHANDSUPPLÅTELSE**

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt skriftliga samtycke. Styrelsens samtycke ska begränsas till viss tid och ska lämnas om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen och bostadsrättsföreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke.

Ett tillstånd till andrahandsupplåtelse kan förenas med villkor.

Om inte samtycke till andrahandsupplåtelse lämnas av styrelsen får bostadsrättshavaren ändå upplåta sin lägenhet i andra hand om hyresnämnden lämnar sitt tillstånd.

Samtycke till andrahandsupplåtelse behövs inte;

- om en bostadsrätt har förvärvats vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning enligt bostadsrättslagen av en juridisk person som hade panträtt i bostadsrätten och som inte antagits till medlem i bostadsrättsföreningen, eller
- om lägenheten är avsedd för permanentboende och bostadsrätten till lägenheten innehas av en kommun eller en region.

När samtycke inte behövs ska bostadsrättshavaren genast meddela styrelsen om andrahandsupplåtelsen.

#### **§ 41 INRYMMA UTOMSTÅENDE**

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

#### **§ 42 ÄNDAMÅL MED BOSTADSRÄTTEN**

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.

## **§ 43 AVSÄGELSE AV BOSTADSRÄTT**

En bostadsrättshavare får avsäga sig bostadsrätten tidigast efter två år från upplåtelsen och därigenom bli fri från sina förpliktelser som bostadsrättshavare. Avsägelsen skall göras skriftligen hos styrelsen.

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

## **§ 44 FÖRVERKANDEGRUNDER**

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts är förverkad och bostadsrättsföreningen har rätt att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning enligt följande;

### **1. Dröjsmål med insats eller upplåtelseavgift.**

Om bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats eller upplåtelseavgift utöver två veckor från det att föreningen efter förfallodagen anmanat bostadsrättshavaren att fullgöra sin betalningsskyldighet.

### **2. Dröjsmål med årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse.**

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. Olovlig upplåtelse i andra hand.**

Om bostadsrättshavaren utan nödvändigt samtycke tillstånd upplåter lägenheten i andra hand.

### **4. Annat ändamål.**

Om lägenheten används för annat ändamål än det avsedda.

### **5. Inrymma utomstående.**

Om bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för bostadsrättsföreningen eller annan medlem.

### **6. Ohyra.**

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.

#### **7. Vanvård, störningar och liknande.**

Om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren, eller den som bostadsrätten är upplåten till i andra hand, utsätter boende i omgivningen för störningar, inte iakttar sundhet, ordning och gott skick eller inte följer bostadsrättsföreningens ordningsregler.

#### **8. Vägrat tillträde.**

Om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten när bostadsrättsföreningen har rätt till tillträde och bostadsrättshavaren inte kan visa en giltig ursäkt för detta.

#### **9. Skyldighet av synnerlig vikt.**

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 bostadsrättsföreningen att skyldigheten fullgörs.

#### **10. Brottsligt förfarande.**

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

Nyttjanderätten är inte förverkad, om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av ringa betydelse.

### **Rättelseanmodan, uppsägning och särskilda bestämmelser**

#### **Punkt 3–5 och 7–9.**

Uppsägning enligt punkt 3-5 eller 7-9 får ske endast om bostadsrättshavaren låter bli att efter tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål.

#### **Punkt 1–6 och 7–9.**

Är nyttjanderätten enligt punkt 1–5 eller 7–9 förverkad men sker rättelse innan bostadsrättsföreningen har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning, får bostadsrättshavaren inte därefter skiljas från lägenheten på den grunden. Detta gäller dock inte om nyttjanderätten är förverkad på grund av särskilt allvarliga störningar i boendet.

Bostadsrättshavaren får inte heller skiljas från lägenheten enligt punkt 6 eller 9 om bostadsrättsföreningen inte har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning inom tre månader från den dag då bostadsrättsföreningen fick reda på förhållande som avses, eller inte inom två månader från den dag bostadsrättsföreningen fick reda på förhållande som avses i punkt 3 sagt till bostadsrättshavaren att vidta rättelse.

## **Punkt 2.**

Är nyttjanderätten enligt punkt 2 förverkad på grund av dröjsmål med betalning av årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse, och har bostadsrättsföreningen med anledning av detta sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning, får denne på grund av dröjsmålet inte skiljas från lägenheten,

1. om avgiften – när det är fråga om en bostadslägenhet - betalas inom tre veckor från det att bostadsrättshavaren har delgetts underrättelse om möjligheten att få tillbaka lägenheten genom att betala avgiften inom denna tid, och meddelande om uppsägningen och anledningen till denna har lämnats till socialnämnden i den kommun där lägenheten är belägen.

2. om avgiften – när det är fråga om en lokal – betalas inom två veckor från det att bostadsrättshavaren har delgetts underrättelse om möjligheten att få tillbaka lägenheten genom att betala avgiften inom denna tid.

Är det fråga om en bostadslägenhet får en bostadsrättshavare inte heller skiljas från lägenheten om bostadsrättshavaren har varit förhindrad att betala avgiften inom den tid som anges i första stycket 1 på grund av sjukdom eller liknande oförutsedd omständighet och avgiften har betalats så snart det var möjligt, dock senast när tvisten om avhysning avgörs i första instans.

Vad som sägs i första stycket gäller inte om bostadsrättshavaren, genom att vid upprepade tillfällen inte betala avgiften, har åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att bostadsrättshavaren skäligen inte bör få behålla lägenheten.

Beslut om avhysning får meddelas tidigast tredje vardagen efter utgången av den tid som anges i första stycket 1 eller 2.

## **Punkt 3.**

Uppsägning enligt punkt 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.

Bostadsrättshavaren får endast skiljas från lägenheten om bostadsrättsföreningen har sagt till bostads rättshavaren att vidta rättelse. Uppmaningen att vidta rättelse ska ske inom två månader från den dag då bostadsrättsföreningen fick reda på förhållande som avses i punkt 3.

#### **Punkt 7.**

Vid särskilt allvarliga störningar i boendet gäller vad som sägs i punkt 7 även om någon tillsägelse om rättelse inte har skett. Tillsägelse om rättelse ska alltid ske om bostadsrätten är upplåten i andra hand.

Innan uppsägning får ske av bostadslägenhet enligt punkt 7 ska socialnämnden underrättas. Vid särskilt allvarliga störningar får uppsägning ske utan underrättelse till socialnämnden, en kopia av uppsägningen ska dock skickas till socialnämnden.

#### **Punkt 10.**

En bostadsrättshavare kan skiljas från lägenheten enligt punkt 10 endast om bostadsrättsföreningen har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning inom två månader från det att bostadsrättsföreningen fick reda på förhållandet. Om det brottsliga förfarandet har angetts till åtal eller om förundersökning har inletts inom samma tid, har bostadsrättsföreningen dock kvar sin rätt till uppsägning intill dess att två månader har gått från det att domen i brottmålet har vunnit laga kraft eller det rättsliga förfarandet har avslutats på något annat sätt.

### **§ 45 UPPSÄGNING**

En uppsägning ska vara skriftlig.

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

### **§ 46 AVFLYTTNING**

Sägs bostadsrättshavaren upp till avflyttning av någon orsak som anges i § 44, punkterna 1, 2, 6, 7, 8 eller 10 är han eller hon skyldig att flytta genast.

Sägs bostadsrättshavaren upp av någon orsak som anges i § 44, punkterna 3, 4, 5 eller 9 får han eller hon bo kvar till det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från uppsägningen, om inte rätten ålägger honom eller henne att flytta tidigare.



## **§ 47 TVÅNGSFÖRSÄLJNING**

Har bostadsrättshavare blivit skild från lägenhet till följd av uppsägning i fall som avses i § 44, ska bostadsrätten tvångsförsäljas enligt bostadsrättslagen 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 inte skjutas upp till dess att brister bostadsrättshavaren svarar för blivit åtgärdade.

## ÖVRIGA BESTÄMMELSER

### § 48 VISSA MEDDELANDEN

När meddelande enligt nedan har skickats från bostadsrättsföreningen i rekommenderat brev under mottagarens vanliga adress har bostadsrättsföreningen gjort vad som krävs av den;

- tillsägelse om störningar i boendet
- tillsägelse att avhjälpa brist
- uppmaning att betala insats eller upplåtelseavgift
- tillsägelse att vidta rättelse
- meddelande till socialnämnden
- underrättelse till panthavare angående obetalda avgifter till bostadsrättsföreningen
- uppmaning till juridiska personer, dödsbon med flera angående nekat medlemskap.

Andra meddelanden till medlemmarna sker genom anslag på lämplig plats inom föreningens fastighet eller genom brev.

Bostadsrättsföreningen får till medlemmarna, eller till någon annan, då krav enligt lag finns på skriftlig information använda elektroniska hjälpmedel. Närmare reglering av förutsättningar för användning av elektroniska hjälpmedel anges i lag.

### § 49 BOSTADSRÄTTSFÖRENINGENS FASTIGHET OCH TOMTRÄTT

Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans godkännande avhända bostadsrättsföreningens fastighet, del av fastighet eller tomträtt.

Styrelsen eller firmatecknare får inte heller riva eller besluta om väsentliga förändringar av bostadsrättsföreningens hus eller mark såsom väsentliga till-, ny- och ombyggnader av sådan egendom.

Styrelsen eller firmatecknare får ansöka om inteckning eller annan inskrivning i bostadsrättsföreningens fastighet eller tomträtt.

### § 50 UPPLÖSNING

Om bostadsrättsföreningen upplöses ska förfaras enligt bostadsrättslagen. Behållna tillgångar ska fördelas mellan bostadsrättshavarna efter lägenheternas insatser och upplåtelseavgifter.

## **§ 51 ÖVRIGT**

Utöver dessa stadgar gäller för föreningens verksamhet vad som stadgas i bostadsrättslagen och andra tillämpliga lagar