

## Stadgar för Bostadsrättsföreningen Husberget

### Föreningens firma och ändamål

1 § Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Husberget.

2 § Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

### Särskilda bestämmelser

3 § Styrelsen skall ha sitt säte i Solna.

### Räkenskapsår

4 § Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1/1 - 31/12.

### Medlemskap

5 § Fråga om att anta en medlem avgörs av styrelsen om annat inte följer av bostadsrättslagen (1991:614). Styrelsen ska så snart som möjligt från det att ansökan om medlemskap kom in till föreningen, pröva frågan om medlemskap.

Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras inträde i föreningen om de villkor som föreskrivs i stadgarna är uppfyllda och föreningen skäligen bör godta honom eller henne som bostadsrättshavare.

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

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

Om förvärvaren för egen del inte ska bosätta sig i bostadsrättslägenheten har föreningen rätt att vägra medlemskap. Medlem ska inom sex månader efter tillträdet, såvida inte styrelsen medger annat, bosätta sig i lägenheten både genom folkbokföring och fysiskt. Om flera medlemmar förvärvat gemensam bostadsrätt gäller detta krav för minst en av delägarna.

Överlåtelsen är ogiltig om medlemskap inte beviljas.

6 § Medlem får inte utträda ur föreningen, så länge han eller hon innehar bostadsrätt. En medlem som upphör att vara bostadsrättshavare skall anses ha utträtt ur föreningen, om inte styrelsen medgett att han eller hon får stå kvar som medlem.

### Avgifter

7 § För bostadsrätten utgående insats och årsavgift fastställs av styrelsen. Ändring av insats skall dock alltid beslutas av föreningsstämma.

Styrelsen ska fastställa årsavgiften så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar. Årsavgiften avvägs så att den i förhållande till lägenhetens insats kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens driftskostnader, räntor, amorteringar och avsättningar till yttre fond i enlighet med 8 §.

Årsavgiften och hyra för garage, parkeringsplats eller förråd betalas månadsvis i förskott senast sista vardagen före varje kalendermånads början, om inte styrelsen beslutar annat.

Styrelsen kan besluta att i årsavgiften ingående ersättning för värme, varmvatten, renhållning, konsumtionsvatten, hushållsgas och elektrisk ström skall erläggas efter förbrukning eller yta samt efter faktisk kostnad avseende sotning av rökkanaler för de lägenheter som har eldstad.

Om inte årsavgiften och hyra för garage, parkeringsplats eller förråd betalas i rätt tid, utgår dröjsmålsräntan enligt räntelagen (1975:635) på obetalda avgifter från förfallodag till dess full betalning sker samt påminnelseavgift enligt lag (1981:739) om ersättning för inkassokostnader.

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsuthyrning ska tas ut efter beslut av styrelsen.

För arbete med övergång av bostadsrätt får överlåtelseavgift tas ut av bostadsrättshavaren med ett belopp som maximalt får uppgå till 2,5 % av prisbasbeloppet socialförsäkringsbalken (2010:110).

För arbete vid pantsättning av bostadsrätt får pantsättningsavgift tas ut med ett belopp som maximalt får uppgå till 1 % av prisbasbeloppet enligt socialförsäkringsbalken (2010:110). Pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

Avgiften för andrahandsupplåtelse får för en lägenhet årligen uppgå till högst 10 % av prisbasbeloppet enligt socialförsäkringsbalken (2010:110). Om en lägenhet upplåts en del av ett år, beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal månader som lägenheten är upplåten.

Avgiften betalas av bostadsrättshavare som upplåter sin lägenhet i andra hand.

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

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

### **Avsättningar och användning av årsvinst**

8 § Styrelsen bör upprätta och årligen följa upp en underhållsplan för genomförande av underhållet av föreningens fastighet/er med tillhörande byggnader. Inom föreningen ska bildas fond för yttre underhåll. Avsättning till fonden ska ske enligt underhållsplan när sådan finns. Om underhållsplan saknas, kan i stället avsättning till fonden årligen göras med ett belopp motsvarande minst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde.

Såvida inte föreningsstämman beslutar om annat så ska den vinst som kan uppstå på föreningens verksamhet 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. Om föreningen upplöses eller likvideras ska behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas insatser.

### **Styrelse**

9 § Styrelsen består av minst fem och högst sju ledamöter samt minst en och högst tre suppleanter, av vilka en till tre ledamöter och en till två suppleanter kan väljas vartannat år och en till tre ledamöter och en till två suppleanter däremellan liggande år. Val sker på ordinarie föreningsstämma.

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

### **Konstituering och beslutsförhet**

10 § Styrelsen konstituerar sig själv och utser därvid inom sig ordförande och andra funktionärer om inte föreningsstämma beslutat annorlunda. Styrelsen ska anta en arbetsordning för sitt arbete.

Styrelsen är beslutsför 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. 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 arbetsordning (beslutad av styrelsen).

Styrelsen kan inom sig delegera rätten att fatta vissa beslut (t.ex. om medlemskap vid överlåtelse av bostadsrätt) till sina ledamöter (två eller flera). Ett sådant beslut ska sedan lyftas till styrelsen på nästkommande styrelsemöte och tas in i mötesprotokollet.

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 gått med på beslutet och det dessutom har godkänts av hyresnämnden.

### **Firmateckning**

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

### **Förvaltning**

12 § 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 skall inte vara ordförande i styrelsen.

### **Avyttring m.m.**

13 § Utan föreningsstämmans bemyndigande får styrelsen eller firmatecknare, inte avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt. Styrelsen får dock inteckna och belåna sådan egendom eller tomträtt.

### **Styrelsens åligganden**

14 § Det åligger styrelsen bl.a.:

att svara för föreningens organisation och förvaltning av dess angelägenheter,

att föra förteckning över bostadsrättsföreningens medlemmar (medlemsförteckning) samt förteckning över de lägenheter som är upplåtna med bostadsrätt (lägenhetsförteckning), föreningen har rätt att behandla i förteckningarna ingående personuppgifter på sätt som avses enligt gällande lagstiftning för personuppgifter. Bostadsrättshavare har rätt att på begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen avseende sin bostadsrätt.

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

att upprätta budget och fastställa årsavgifter för det kommande räkenskapsåret,

att 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, samt

att minst sex veckor före den föreningsstämma, på vilken årsredovisningen och revisionsberättelse skall framläggas, tillrevisorerna lämna årsredovisningen för det förflutna räkenskapsåret samt att senast två veckor innan ordinarie föreningsstämma tillställa medlemmarna kopia av årsredovisningen och revisionsberättelsen.

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

### **Revisor**

15 § Minst en och högst två revisorer och en suppleant väljs av ordinarie föreningsstämma för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits.

Det åligger revisor att verkställa revision av föreningens årsredovisning jämte räkenskaper och styrelsens förvaltning samt att senast tre veckor före ordinarie föreningsstämma framlägga revisionsberättelse

### **Föreningsstämma**

16 § Ordinarie föreningsstämma hålls en gång om året under varen dock senast före juni månads utgång. Föreningsstämman ska hållas på den ort där styrelsen har sitt säte. Styrelsen kan dock besluta om att stämman ska hållas digitalt, helt eller delvis. Om föreningsstämman ska hållas helt digitalt ställs särskilda krav på kallelsen, se § 17. Huvudalternativet ska vara att föreningsstämman sker på fysisk plats (dvs ej helt digitalt), om inte styrelsen finner att praktiska eller andra särskilda skäl försvårar att så sker.

Extra stämma hålls då styrelsen finner skäl till det och skall av styrelsen även utlysas då detta för uppgivet ändamål hos styrelsen skriftligen begärts av en revisor eller av minst en tiondel av samtliga röstberättigade medlemmar.

### **Kallelse till stämma**

17 § Styrelsen kallar till föreningsstämma. Kallelse till föreningsstämma skall tydligt ange de ärenden som skall förekomma på stämman. Om föreningsstämman ska hållas helt digitalt ska kallelsen innehålla uppgift om hur medlemmarna ska gå till väga för att delta och för att rösta.

Kallelse till föreningsstämma skall ske genom anslag på lämpliga platser inom föreningens hus eller på föreningens webbsida, och dessutom genom utdelning i lägenheternas brevinkast, alternativt för de medlemmar för vilka föreningen har uppgift om e-postadress, via e-post. Medlem, som inte bor i föreningens hus, skall kallas antingen via känd e-postadress eller genom vanligt brev under för styrelsen känd postadress.

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

Kallelse får utfärdas tidigast sex veckor före stämma och skall utfärdas senast fyra veckor före ordinarie stämma och senast två veckor före extra stämma. Om extra stämma skall behandla ändring

av stadgarna, likvidation eller fusion skall kallelse till extra föreningsstämma utfärdas senast fyra veckor före dag då den extra föreningsstämman skall hållas.

Om föreningsstämman ska ta ställning till ett förslag om ändring av stadgarna, måste det fullständiga förslaget hållas tillgängligt hos föreningen från tidpunkten för kallelsen fram till föreningsstämman. Om medlem uppgivit annan adress ska det fullständiga förslaget i stället skickas till medlemmen. Föreningens stadgar kan ändras 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 får mer än hälften av de avgivna rösterna eller, vid lika röstetal, den mening som ordföranden biträder. På den andra stämman krävs att minst två tredjedelar av de röstande går med på beslutet. Bostadsrättslagen kan för vissa beslut föreskriva högre majoritetskrav.

### **Motionsrätt**

§ 18 Medlem som önskar få ett ärende behandlat vid stämma skall skriftligen framställa sin begäran hos styrelsen i så god tid att ärendet kan tas upp i kallelsen till stämman. Detta innebär att motion ska vara inlämnad till föreningens styrelse senast 45 dagar före stämmodatum.

### **Dagordning**

19 § På ordinarie föreningsstämma skall förekomma följande ärenden:

- 1) Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar, ombud och biträden (röstlängd)
- 2) Beslut om närvaro för andra än ovanstående (t ex familjemedlemmar)
- 3) Val av ordförande på stämman
- 4) Anmälan av ordförandens val av sekreterare
- 5) Fastställande av dagordningen
- 6) Val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet, tillika rösträknare
- 7) Fråga om kallelse till stämman behörigen skett
- 8) Föredragning av styrelsens årsredovisning
- 9) Föredragning av revisionsberättelsen
- 10) Beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen
- 11) Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
- 12) Beslut om användande av uppkommen vinst eller täckande av förlust enligt fastställd balansräkning
- 13) Beslut om arvoden
- 14) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- 15) Val av revisorer och suppleant
- 16) Val av valberedning (till valberedning kan väljas medlem eller annan person som ingår i medlemmens hushåll)
- 17) Övriga ärenden, vilka angivits i kallelsen (t.ex. motioner och propositioner)

På extra stämma skall förekomma, utöver 19 § punkt 1-6 endast de ärenden, för vilka stämman utlysts och vilka angivits i kallelsen till densamma.

20 § Protokoll vid föreningsstämma skall föras av den stämmans ordförande utsett därtill. I fråga om protokollets innehåll gäller

att röstlängden skall tas in eller biläggas protokollet

att stämmans beslut skall föras in i protokollet samt

att om omröstning har skett skall resultatet anges i protokollet

Protokoll skall förvaras betryggande. Vid stämma fört protokoll skall senast inom tre veckor vara hos styrelsen tillgängligt för medlemmarna.

### **Röstning, ombud och biträde**

21 § Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om fler medlemmar har en bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Medlems rösträtt vid föreningsstämman utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom befullmäktigat ombud som antingen skall vara medlem i föreningen eller medlemmens make, sambo, syskon, förälder, barn eller annan närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen. God man, förvaltare och, för medlem som är minderårig, dennes förmyndare kan också vara befullmäktigat ombud.

Är medlemmen en juridisk person får denne företrädas av ombud som inte är medlem. Ombud skall förete skriftlig, daterad och underskriven fullmakt. Fullmakten gäller högst två månader från utfärdandet med befogenhet att företräda medlem på stämman.

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

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

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

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

Vid lika röstetal avgörs val genom lottning, medan i andra frågor den mening gäller som biträds av ordföranden.

De fall – bland annat fråga om ändring av dessa stadgar – där särskild röstövertikt erfordras för giltighet av beslut behandlas i bostadsrättslagen (1991:614).

### **Formkrav vid överlåtelse**

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

Om säljaren eller köparen vid sidan av köpeskillingen har kommit överens om ett annat pris än det som gäller i köpehandlingen, är den överenskommelsen ogiltig. Mellan säljaren och köparen gäller i stället det pris som anges i köpehandlingen. Priset får dock jämkas om det är oskäligt att det ska vara bindande.

Bestyrkt avskrift av överlåtelseavtalet skall tillställas styrelsen.

### **Rätt att utöva bostadsrätten**

23 § Har bostadsrätten övergått till ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten endast om han är eller hon antas till medlem i föreningen. En juridisk person som är medlem i föreningen får inte utan samtycke av föreningens styrelse genom överlåtelse förvärva bostadsrätt till en bostadslägenhet.

Utan hinder av första stycket får dödsbo efter avliden bostadsrättshavare utöva bostadsrätten. Efter tre år från dödsfallet, får föreningen dock anmana dödsboet att inom sex månader visa att bostadsrätten ingått i bodelning eller arvsskifte med anledning av bostadsrättshavarens död eller att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om den tid som angetts i anmaningen inte iakttas, får bostadsrätten tvångsförsäljas enligt bostadsrättslagen (1991:614) för dödsboets räkning.

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 (1991:614) och då hade panträtt i bostadsrätten. Tre år efter förvärvet får föreningen uppmana den juridiska personen att inom sex månader från uppmaningen visa att någon som inte får vägras inträde i föreningen har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs, får bostadsrätten tvångsförsäljas enligt bostadsrättslagen (1991:614) för den juridiska personens räkning.

24 § Juridisk person, förutom kommun eller landsting, har ej rätt till medlemskap 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 sammanbodde med bostadsrättshavaren.

I fråga om förvärv av andel i bostadsrätt äger första och tredje styckena tillämpning endast om bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar eller, om bostadsrätten avser bostadslägenhet, av sådana sambor på vilka sambolagen (2003:376) skall tillämpas.

25 § Om en bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv och förvärvaren inte antagits till medlem, får föreningen anmana innehavaren att inom sex månader från anmaningen visa att någon som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Iakttas inte tid som angetts i anmaningen, får bostadsrätten tvångsförsäljas enligt bostadsrättslagen (1991:614) för förvärvarens räkning.

### **Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter**

26 § 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.

Om en bostadslägenhet som inte är avsedd för fritidsändamål innehas med bostadsrätt av kommun eller landsting, får lägenheten endast användas för att i sin helhet upplåtas i andra hand som permanentbostad, om inte något annat har avtalats.

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

1. ingrepp i en bärande konstruktion,
2. installation eller ändring av ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten
3. installation eller ändring av anordning för ventilation
4. installation eller ändring av eldstad eller rökkanal, eller annan påverkan på brandskyddet,
5. någon annan väsentlig förändring av lägenheten.

Vid förändringar av eller tillägg till balkongområden, inklusive men inte begränsat till installation av luftvärmepumpar, inglasning, markiser, eldragningar, elbelysningsarmaturer, solskydd, parabolantennor, solceller, och laddningspunkter, krävs styrelsens skriftliga godkännande eller i enlighet med styrelsens/föreningens skriftliga instruktioner. Detta omfattar även installation av allt väggfast utrustning, såsom hyllor, skåp och andra fasta inredningselement. Om det behövs för husets underhåll eller för att fullgöra myndighetsbeslut är bostadsrättshavaren skyldig att, efter uppmaning från styrelsen, demontera och i förekommande fall återmontera sådana anordningar på egen bekostnad.

Bostadsrättshavaren svarar för att förse styrelsen med erforderligt underlag för sitt beslut. Styrelsen får vägra att ge tillstånd till en åtgärd endast om den är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen eller annan medlem. Ett tillstånd får förenas med villkor. Bostadsrättshavaren svarar för att erforderliga myndighetstillstånd erhålls. Förändringar ska alltid utföras på ett fackmannamässigt sätt.

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

29 § Vid användning av lägenheten ska bostadsrättshavaren 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 iakta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utanför huset. Detta gäller även för mark, förråd, garage eller annat lägenhetskoment som ingår i bostadsrätten. Bostadsrättshavaren ansvarar vidare för att bestämmelserna även följs av den som hör till hushållet, gästar bostadsrättshavaren eller som utför arbete för bostadsrättshavarens räkning. Om bostadsrättshavaren vet eller har anledning att misstänka att ett föremål är behäftat med ohyra får detta inte tas in i lägenheten. Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att dessa åligganden fullgörs också av dem som han eller hon svarar för.

Om det förekommer sådana störningar i boendet som avses i första stycket första meningen skall styrelsen ge bostadsrättshavaren tillsägelse att se till att störningarna omedelbart upphör, och om det är fråga om en bostadslägenhet, underrätta socialnämnden i den kommun där lägenheten är belägen om störningarna.

Andra stycket gäller inte om föreningen säger upp bostadsrättshavaren med anledning av att störningarna är särskilt allvarliga med hänsyn till deras art eller omfattning.

30 § En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt 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. Tillstånd ska lämnas om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Tillståndet skall begränsas till viss tid. Styrelsens beslut kan överprövas av hyresnämnden.

Samtycke behövs dock inte om en bostadsrätt har förvärvats vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning enligt bostadsrättslagen (1991:614) av en juridisk person som hade panträtt i bostadsrätten och som inte antagits till medlem i föreningen, eller om lägenheten är avsedd för permanentboende och bostadsrätten till lägenheten innehas av en kommun eller ett landsting.

Styrelsen skall genast underrättas om en upplåtelse enligt andra stycket.

31 § Vägrar styrelsen att ge sitt samtycke till en andrahandsupplåtelse, får bostadsrättshavaren ändå upplåta hela sin lägenhet i andra hand, om hyresnämnden lämnar tillstånd till upplåtelsen



I fråga om en bostadslägenhet som innehas av en juridisk person krävs det för tillstånd endast att föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Tillståndet kan begränsas till viss tid. Ett tillstånd till andrahandsupplåtelse kan förenas med villkor.

### **Bostadsrättshavarens ansvar**

32 § Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla det inre av lägenheten samt tillhörande mark, förråd, garage, och andra lägenhetskomplement i gott skick. Bostadsrättshavaren är skyldig att följa de anvisningar som föreningen lämnar beträffande installationer och skötseln av marken för att säkerställa en fackmannamässig hantering.

Bostadsrättshavaren svarar för alla ändringar och installationer i lägenheten som utförts av bostadsrättshavaren eller tidigare innehavare av bostadsrätten efter överlåtelse. Detta gäller även mark, förråd, garage, takterrass och andra lägenhetskomplement som ingår i upplåtelsen.

Bostadsrättshavarens underhålls- och reparationsansvar omfattar, men är inte begränsat till:

#### **Allmänna ytor i lägenheten och installationer:**

- Ytbeläggning på rummets alla väggar, golv och tak, inklusive nödvändiga underbehandlings- och fackmannamässig installation.
- Icke bärande innerväggar, lister, foder och stuckaturer.

#### **Fönster och dörrar:**

- Till fönster hörande beslag, gångjärn, handtag, låsanordningar, vädringsfilter, tätninglistor och persienner.
- Ytter- och innerdörrar inklusive tillhörande lister, foder, karm, tätninglistor och lås. Vid byte av ytterdörr ska den nya dörren motsvara aktuella normer och vara godkänd av föreningen. Bostadsrättshavaren svarar inte för målning av balkong- eller altandörrens utsida.
- Bostadsrättshavaren ansvarar för skador på fönster och dörrar orsakade av inbrott eller annan åverkan.

#### **Värme, Ventilation och Elinstallationer:**

- Elradiatorer. För vattenfyllda radiatorer ansvarar bostadsrättshavaren endast för målning. Nedmontering eller byte kräver styrelsens godkännande. Nedmonterad radiator ska förvaras betryggande.
- Installerad golvvärme ansvarar bostadsrättshavaren för fullt ut, inklusive underhåll och eventuella reparationer.
- Filterbyte till värmepump/värmepanna som föreningen försett lägenheten med.
- De delar av ventilationskanalerna som bostadsrättsinnehavaren kan komma åt inne i sin lägenhet, och som endast används av bostadsrättsinnehavarens lägenhet, är bostadsrättsinnehavarens ansvar.
- Ventildon i kök, sovrum och badrum är föreningens egendom och ska inte avlägsnas eller bytas ut. Målning är tillåten.
- Filterbyte av ventilationsaggregat, t.ex. FTX, som föreningen försett lägenheten med.
- Eldstäder (exklusive tillhörande rökgångar, spjäll och dess ram).
- Elcentral (säkrings-skåp) och därifrån utgående el- och informationsledningar (telefon, kabel-tv, data med mera) i lägenheten, kanaliseringar, kopplingsdosor, brytare, eluttag och fasta armaturer.

#### **Kök, Badrum och WC:**

- All inredning och utrustning i kök, inklusive vitvaror, köksfläkt, diskmaskin samt kranar och avstängningsventiler.

- I badrum, duschrum och WC omfattar ansvar fuktisolerande skikt, sanitetsporcelain, inredning och belysningsarmaturer, tvättmaskin samt elektrisk handdukstork. Vattenburen handdukstork är föreningens egendom.
- Bostadsrättsinnehavaren är ansvarig för att underhålla alla vatten- och avloppsledningar samt deras anslutningskopplingar som är tillgängliga inne i lägenheten och som enbart tjänar denna specifika lägenhet. Detta innefattar regelbundna kontroller, reparationer eller utbyten när det behövs, för att säkerställa att ledningarna fungerar korrekt och är fria från blockeringar eller läckage.
- Klämring till golvbrunn, rensning av golvbrunn och vattenlås.

#### **Ytterligare ansvar:**

- Om lägenheten är utrustad med balkong, altan eller takterrass svarar bostadsrättshavaren endast för renhållning och snöskottning samt ska vidta skäligen åtgärder för att avledning för dagvatten inte hindras. Yttre underhåll inkl. tätskikt för dessa områden är föreningens ansvar.
- Anmälan om fel och brister i lägenhetsutrustning som föreningen ansvarar för ska göras omedelbart till föreningen.
- Bostadsrättshavaren ska teckna och upprätthålla hemförsäkring samt en tilläggförsäkring som täcker bostadsrättens specifika behov.
- Bostadsrättshavaren svarar för att brandvarnare finns i lägenheten.
- För reparationer på grund av brand- eller vattenledningsskada gäller begränsat ansvar enligt bostadsrättslagen.
- Bostadsrättshavaren är skyldig att följa de anvisningar styrelsen meddelat rörande den allmänna utformningen av marken.
- Bostadsrättshavaren svarar för skötsel och underhåll av anordningar som godkänts av styrelsen enligt § 27 andra stycket.
- Bostadsrättshavaren svarar för säkerhetsgrindar som bostadsrättshavaren installerat eller som ingår i lägenhetens standardutrustning. Underhåll och reparationer av dessa är bostadsrättshavarens ansvar.

#### **Föreningens rätt att avhjälpa brist**

33 § Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens enligt 32 § i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller det finns risk för omfattande skador på annans egendom och inte efter uppmaning avhjälper bristen i lägenhetens skick så snart som möjligt, får föreningen avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

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.

#### **Tillträde till lägenheten**

34 § Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för eller har rätt att utföra enligt 33 §. När bostadsrättshavaren har av sagt sig bostadsrätten enligt 35 § eller när bostadsrätten skall tvångsförsäljas enligt bostadsrättslagen (1991:614) är bostadsrättshavaren skyldig att låta lägenheten visas på lämplig tid. Föreningen skall se till att bostadsrättshavaren inte drabbas av större olägenhet än nödvändigt.

Bostadsrättshavaren är skyldig att tåla sådana inskränkningar i nyttjanderätten som föranleds av nödvändiga åtgärder för att utrota ohyra i huset eller på marken, även om hans eller hennes lägenhet inte besväras av ohyra. Om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten när föreningen har rätt till det, får kronofogdemyndigheten besluta om särskild handräckning.

#### **Avsägelse av bostadsrätt**

35 § 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.

#### **Förverkande av bostadsrätt**

36 § Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts är, med de begränsningar som följer av 37 och 38 §§, förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning:

1. om bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats eller upplåtelseavgift utöver två veckor från det att föreningen efter förfallodagen anmanat honom eller henne att fullgöra sin betalningsskyldighet
2. om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift eller avgift för andrahandsuthyrning när det gäller bostadslägenhet, mer än en vecka efter förfallodagen eller, när det gäller en lokal, mer än två vardagar efter förfallodagen
3. om bostadsrättshavaren utan behövt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand om lägenhetens användning används i strid med 26 eller 28 §
4. 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
5. om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren åsidosätter sina skyldigheter enligt 29 § vid användning av lägenheten eller om den som lägenheten upplåtits till i andra hand vid användning av denna åsidosätter de skyldigheter som enligt samma paragraf åligger en bostadsrättshavare
6. om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt 34 § och han eller hon inte kan visa en giltig ursäkt för detta
7. om bostadsrättshavaren inte fullgör skyldighet som går utöver det han eller hon skall göra enligt bostadsrättslagen (1991:614) och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs, samt
8. 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 för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning
9. bostadsrättshavaren utan behövt tillstånd utför en förändring av lägenhet som anges i § 27

37 § 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.

Uppsägning på grund av otillåten andrahandsuthyrning får dock, om det är fråga om en bostadslägenhet, inte ske om bostadsrättshavaren utan dröjsmål ansöker om tillstånd till upplåtelsen och får ansökan beviljad.

Uppsägning på grund av störningar i boendet, om det är fråga om en bostadslägenhet, inte ske förrän socialnämnden har underrättats. Är det fråga om särskilt allvarliga störningar i boendet gäller vad som sägs i 36 § även om någon tillsägelse om rättelse inte har skett. Vid sådana störningar får uppsägning som gäller en bostadslägenhet ske utan föregående underrättelse till socialnämnden. En kopia av uppsägningen skall dock skickas till socialnämnden. Detta gäller inte om störningarna inträffat under tid då lägenheten varit upplåten i andra hand på sätt som anges i 30 och 31 §§.

38 § Är nyttjanderätten förverkad på grund av förhållande, som avses i 36 § 1-4 eller 6-9, men sker rättelse innan föreningen har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning, får han eller hon inte därefter skiljas från lägenheten på den grunden. Detta gäller dock inte om nyttjanderätten är förverkad på grund av sådana särskilt allvarliga störningar i boendet som avses i 29 § tredje stycket. Bostadsrättshavaren får inte heller skiljas från lägenheten om föreningen inte har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning inom tre månader från den dag då föreningen fick reda på förhållande som avses i 36 § 5, 8 eller 9 eller inte inom två månader från den dag då föreningen fick reda på förhållande som avses i 36 § 3 sagt till bostadsrättshavaren att vidta rättelse.

39 § Är nyttjanderätten enligt 36 § 2 förverkad på grund av dröjsmål med betalning av årsavgift, och har föreningen med anledning av detta sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning, får denne på grund av dröjsmålet inte skiljas från lägenheten:

om avgiften – när det är fråga om en bostadslägenhet – betalas inom tre veckor från det att bostadsrättshavaren på sådant sätt som anges i bostadsrättslagens (1991:614) har delgetts underrättelse om möjligheten att få tillbaka lägenheten genom att betala årsavgiften inom denna tid, och meddelande om uppsägningen och anledningen till denna har lämnats till socialnämnden i den kommun där lägenheten är belägen, eller

om avgiften – när det är fråga om en lokal – betalas inom två veckor från det att bostadsrättshavaren på sådant sätt som anges i bostadsrättslagens (1991:614) har delgetts underrättelse om möjligheten att få tillbaka lägenheten genom att betala årsavgiften inom denna tid.

Är det fråga om en bostadslägenhet får en bostadsrättshavare inte heller skiljas från lägenheten om han eller hon har varit förhindrad att betala årsavgiften inom den tid som anges i första stycket 1 på grund av sjukdom eller liknande oförutsedd omständighet och årsavgiften 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 bostadsrättshavare, genom att vid upprepade tillfällen inte betala årsavgiften inom den tid som angetts i 36 § 2, har åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att han eller hon skäligen inte bör få behålla lägenheten.

### **Avflyttning**

40 § Sägs bostadsrättshavaren upp till avflyttning av någon orsak som anges i 36 § 1, 2 eller 5-7, är han eller hon skyldig att flytta genast.

Sägs bostadsrättshavaren upp av någon orsak som anges i 36 § 3,4, 8 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. Detsamma gäller om uppsägningen sker av orsak som anges i 36 § 2 och bestämmelserna i 39 § tredje stycket är tillämpliga.

Vid uppsägning i andra fall av orsak som anges i 36 § 2 tillämpas övriga bestämmelser i 39 §.

### **Uppsägning**

41 § En uppsägning skall vara skriftlig. Om föreningen säger upp bostadsrättshavaren till avflyttning, har föreningen rätt till ersättning för skada.

### **Tvångsförsäljning**

42 § Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning i fall som avses i 36 §, skall bostadsrätten tvångsförsäljas enligt bostadsrättslagen (1991:614) 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 skjutas upp till dessa att brister som bostadsrättshavaren svarar för blivit åtgärdade.

### **Övriga bestämmelser**

43 § Vid föreningens upplösning skall förfaras enligt bostadsrättslagen (1991:614). Behållna tillgångar skall fördelas mellan bostadsrättshavarna i förhållande till lägenheternas insatser och upplåtelseavgifter.

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

45 § Meddelanden anslås i föreningens hus, på föreningens webbplats, genom e-post eller utdelning.

46 § Om föreningen vid inträffad skada blir ersättningsskyldig gentemot bostadsrättshavaren för lägenhetsutrustning eller personligt lösöre, ska ersättningen beräknas med hänsyn till den skadade egendomens värde omedelbart före skadetillfället.