



STADGAR

för Bostadsrättsföreningen Edsbacka Port

Organisationsnummer 769610-4087

OM FÖRENINGEN

- 1 § Namn, säte och ändamål
- 2 § Medlemskap
- 3 § Prövning av medlemskap
- 4 § Rätt att utöva bostadsrätten efter överlåtelse
- 5 § Avtal om överlåtelse av bostadsrätt
- 6 § Bosättningskrav
- 7 § Andelsägande
- 8 § Årsavgift
- 9 § Avgifter för överlåtelse, pantsättning och andrahandsupplåtelse
- 10 § Övriga avgifter
- 11 § Dröjsmål med betalning
- 12 § Kallelser och information
- 13 § Lagar, stadgar och ordningsregler

FÖRENINGSTÄMMA

- 14 § Ordinarie föreningsstämma
- 15 § Extra föreningsstämma
- 16 § Dagordning
- 17 § Kallelse och övriga handlingar
- 18 § Rösträtt
- 19 § Ombud och biträde
- 20 § Röstning
- 21 § Röstning om stadgeändring
- 22 § Jäv
- 23 § Resultatdisposition
- 24 § Upplösning och likvidation
- 25 § Avsättningar till underhåll
- 26 § Valberedning
- 27 § Stämmans protokoll

STYRELSE OCH REVISION

- 28 § Styrelsens sammansättning
- 29 § Val av styrelse

- 30 § Konstituering av styrelsen
- 31 § Styrelsens protokoll
- 32 § Beslutsförhet och röstning
- 33 § Beslut i vissa frågor
- 34 § Firmateckning
- 35 § Styrelsens åligganden
- 36 § Tillgång till lägenhetsförteckning
- 37 § Räkenskapsår
- 38 § Revision
- 39 § Revisionsberättelse

BOSTADSRÄTTSHAVARENS ANSVAR

- 40 § Inredning och utrustning i lägenheten
- 41 § Egna installationer
- 42 § Brand- och vattenskador samt ohyra
- 43 § Balkong, altan och terrass
- 44 § Ombyggnad eller förändring i lägenhet
- 45 § Felanmälan
- 46 § Gemensamt underhåll
- 47 § Föreningens rätt till åtgärder vid vanvård

NYTTJANDE AV BOSTADSRÄTTEN

- 48 § Användning av bostadsrättslägenheten
- 49 § Ordning, sundhet och gott skick
- 50 § Tillträdesrätt för föreningen
- 51 § Upplåtelse i andra hand
- 52 § Inneboende

FÖRVERKANDE AV BOSTADSRÄTT

- 53 § Grunder för förverkande
- 54 § Hinder för förverkande
- 55 § Ersättning vid uppsägning
- 56 § Tvångsförsäljning

OM FÖRENINGEN

1 § Namn, säte och ändamål

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Edsbacka Port. Styrelsen ska ha sitt säte i Sollentuna kommun.

Föreningens ändamål är att främja sina medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende med nyttjanderätt utan tidsbegränsning.

Bostadsrätt är den rätt till bostadslägenhet i föreningens hus som medlem har förvärvat genom överlåtelse. Medlem som äger bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

2 § Medlemskap

En ny innehavare, som genom överlåtelse har förvärvat en bostadsrätt, ska ansöka om medlemskap i föreningen. Till ansökan ska fogas styrkt kopia på överlåtelseavtalet. Om överlåtelsehandlingen inte uppfyller formkraven (5 §) är överlåtelsen ogiltig.

Inkommen ansökan om medlemskap ska behandlas skyndsamt av styrelsen.

Så länge medlem innehar bostadsrätt får han/hon inte frånträda sitt medlemskap i föreningen. Medlem som upphör att vara bostadsrättshavare ska anses ha utträtt ur föreningen.

3 § Prövning av medlemskap

Fysisk person som övertar en bostadsrätt i föreningens hus får inte vägras inträde i föreningen om de villkor som föreskrivs i stadgarna är uppfyllda och förvärvaren skäligen bör godtas som bostadsrättshavare. Om medlemskap av något skäl inte beviljas är överlåtelsen ogiltig.

Om bostadsrätt har övergått till bostadsrättshavares make/maka, registrerad sambo/partner eller annan närstående person som varaktigt sammanbott med bostadsrättshavaren, har denne rätt till medlemskap.

Om person har förvärvat bostadsrätt vid exekutiv auktion eller tvångsförsäljning och därefter vägras medlemskap ska föreningen lösa bostadsrätten mot skäligen ersättning.

Förvärvare av bostadsrätt som vägrats medlemskap kan inom en månad från dagen för delgivning av beslutet hänskjuta ärendet till hyresnämnden för överprövning.

Juridisk person tillåts inte bli medlem i föreningen. Enligt Bostadsrättslagen (2 kap, 4 §) kan dock kommun och landsting inte vägras medlemskap.

4 § Rätt att utöva bostadsrätten efter överlåtelse

En ny innehavare, som genom överlåtelse har förvärvat en bostadsrätt, får utöva bostadsrätten endast om han/hon antagits till medlem i föreningen.

Ett dödsbo efter avliden bostadsrättshavare får utöva bostadsrätten utan att vara medlem i föreningen. Tre år efter dödsfallet får föreningen uppmana dödsboet att inom 6 månader från uppmaningen visa att bostadsrätten ingått i bodelning eller arvskifte eller att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och ansökt om medlemskap. Om uppmaningen inte följs får bostadsrätten tvångsförsäljas för dödsboets räkning.

Juridisk person får utöva bostadsrätten utan att vara medlem i föreningen om denne har förvärvat bostadsrätten vid exekutiv försäljning eller vid tvångsförsäljning och då hade panträtt i bostadsrätten. Tre år efter förvärvet får föreningen uppmana den juridiska personen att inom 6 månader från uppmaningen visa att någon som inte får vägras inträde i föreningen har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Åtföljs inte uppmaningen får bostadsrätten tvångsförsäljas för den juridiska personens räkning.

Om bostadsrätt har övergått till annan person genom bodelning, arv, testamente, gåva, bolagsskifte eller liknande förvärv och förvärvaren inte antagits till medlem, får föreningen uppmana innehavaren att inom 6 månader från uppmaningen visa att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs får bostadsrätten tvångsförsäljas för förvärvarens räkning.

5 § Avtal om överlåtelse av bostadsrätt

Ett avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp ska upprättas skriftligen, vara daterat och skrivas under av säljaren och köparen. Köpehandlingen ska innehålla uppgift om den lägenhet som överlåtelsen avser samt köpeskillingen. Motsvarande ska gälla vid byte eller gåva. Bestyrkt kopia av överlåtelseavtalet ska tillställas styrelsen.

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

6 § Bosättningskrav

Om det kan antas att förvärvaren av bostadsrätten inte avser att för egen del bosätta sig i lägenheten får föreningen vägra medlemskap.

7 § Andelsägande

Den som har förvärvat en andel i en bostadsrätt kan vägras medlemskap i föreningen. Andelsägare som make/maka, registrerad sambo/partner eller annan person som varaktigt sammanbor med bostadsrättshavaren, liksom förälder eller annan nära anhörig, har rätt till medlemskap i föreningen.

Antalet andelar i en bostadsrätt får vara högst 4 och minsta tillåtna andel är 10 %. Oavsett antalet andelar har dessa tillsammans endast en röst vid föreningsstämma (18 §).

8 § Årsavgift

Innehavare av bostadsrätt ska betala årsavgift för bestridande av föreningens löpande kostnader, samt för de i 25 § angivna avsättningarna. Årsavgift fastställs av styrelsen och fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till deras andelstal.

Styrelsen kan besluta att i årsavgiften ingående taxebundna kostnader för t.ex. uppvärmning, vatten, varmvatten och renhållning ska betalas efter lägenhetsyta, förbrukning eller per lägenhet. Om lägenhetens konsumtion av värme, vatten eller varmvatten mäts individuellt ska denna del av årsavgiften baseras på förbrukningen.

Årsavgift betalas månadsvis i förskott via plusgiro/bankgiro senast sista vardagen före varje ny månads början

9 § Avgifter för överlåtelse, pantsättning och andrahandsupplåtelse

Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5 % och pantsättningsavgiften till högst 1 % av gällande prisbasbelopp. Överlåtelseavgiften betalas av förvärvaren och pantsättningsavgiften betalas av pantsättaren.

För andrahandsupplåtelse (51 §) får styrelsen ta ut en årlig avgift om högst 10 % av gällande prisbasbelopp. Om lägenheten upplåts under del av ett år, beräknas avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten upplåts. Upplåtelse under del av kalendermånad räknas som hel månad. Avgiften betalas av bostadsrättsinnehavaren som upplåter sin lägenhet i andra hand till annan person.

10 § Övriga avgifter

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

För gemensamma arbetsinsatser som gagnar hela föreningen (trädgårdsskötsel, tomtstädning, mm) får medverkande medlemmar inte uppbära särskild ekonomisk ersättning, inte heller får frånvarande medlemmar debiteras särskild avgift.

11 § Dröjsmål med betalning

Om årsavgiften eller annan förpliktelse inte betalas i rätt tid får föreningen enligt räntelagen ta ut dröjsmålsränta på det obetalda beloppet från förfallodagen fram till full betalning sker, samt även påminnelseavgift enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader mm. Försenad betalning kan även leda till att bostadsrätten förverkas (53 §).

12 § Kallelser och information

Kallelser och information till medlemmarna förmedlas via e-post, brev eller utdelning, samt publiceras på föreningens hemsida. För medlem som inte kan/önskar ta emot e-post ska motsvarande material finnas tillgängligt i pappersform.

13 § Lagar, stadgar och ordningsregler

För frågor som inte stadgats i detta dokument gäller Bostadsrättslagen, Lagen om ekonomiska föreningar och övrig lagstiftning. Föreningen kan utfärda ordningsregler som förtydligar innehållet i stadgarna.

FÖRENINGSTÄMMA

14 § Ordinarie föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma ska hållas senast före juni månads utgång varje år.

Medlem som önskar föra upp ett ärende på ordinarie stämma ska anmäla detta till styrelsen senast vid den tidpunkt styrelsen beslutar. Motioner och förslag från medlemmar respektive styrelse måste finnas med i kallelsen för att stämman ska behandla frågan.

Motioner behandlas endast på ordinarie föreningsstämma.

15 § Extra föreningsstämma

Extra föreningsstämma kan hållas vid valfri tidpunkt under kalenderåret när styrelsen finner skäl till det, eller när det för angivet ändamål skriftligen begärs av revisor eller minst 1/10 av alla röstberättigade medlemmar. På extra stämma får endast diskuteras och beslutas i den/de frågor som föranlett stämmans sammankallande.

16 § Dagordning

På ordinarie föreningsstämma ska förekomma:

1. Styrelsens ordförande öppnar stämman.
2. Godkännande av dagordningen.
3. Val av stämмоordförande.
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare.
5. Val av två justerare tillika rösträknare.
6. Fråga om stämman blivit stadgeenligt utlyst.
7. Fastställande av röstlängd.
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning.
9. Föredragning av revisionsberättelsen.
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
11. Beslut om resultatdisposition.
12. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen.
13. Beslut om arvoden till styrelse och revisorer.
14. Fastställande av antal ledamöter och suppleanter till styrelsen.
15. Val av styrelseledamöter och styrelsesuppleanter.
16. Val av revisorer och revisorssuppleanter.
17. Val av valberedning.
18. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlemmar anmälda ärenden.
19. Avslutande.

På extra föreningsstämma ska utöver ovanstående p.1-7 och p.19 endast förekomma det/de ärenden som föranlett stämmans utlysning.

17 § Kallelse och övriga handlingar

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 ordinarie och extra föreningsstämma ska utfärdas tidigast 6 veckor och senast 2 veckor före stämman.

Årsredovisning, revisionsberättelse samt övriga handlingar och underlag till stämman ska finnas tillgängliga för medlemmarna senast 2 veckor före stämman.

Om ordinarie eller extra föreningsstämma ska ta ställning till förslag om stadgeändring eller likvidation ska kallelse utfärdas tidigast 6 veckor och senast 4 veckor före stämman. Beslutsunderlag gällande stadgeändring eller likvidation ska finnas tillgängligt för medlemmarna fr.o.m. tidpunkten för kallelsen och fram till stämman.

18 § Rösträtt

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar har andelar i samma bostadsrätt har de tillsammans endast 1 röst. Medlem som innehar flera bostadsrätter har likaså endast 1 röst.

Medlem som avslutat sitt medlemskap förlorar rätten att delta på föreningens möten liksom rätten att rösta på föreningsstämma. Detta gäller även för medlem som inte betalt sin årsavgift (jmf 53 §, punkt 1).

19 § Ombud och biträde

Frånvarande medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Ombudet ska uppvisa skriftlig, underskriven och daterad fullmakt i original, som gäller högst 1 år från utfärdandet. Ett ombud kan företräda högst 1 medlem.

Medlem får medföra högst 1 biträde på föreningsstämma. Biträdet, vars uppgift är att vara medlemmen behjälplig, har yttranderätt på stämman.

Ombud och biträde får vara:

- medlemmens make/maka, sambo/partner eller annan med medlemmen varaktigt sammanboende person
- förälder, syskon eller myndigt barn
- annan medlem
- god man

Medlem till vilken förvaltare har utsetts företräds av densamme. Underårig medlem företräds av sin förmyndare.

Juridisk person som är medlem i föreningen får företrädas av legal ställföreträdare mot uppvisande av registreringsbevis som är högst 3 månader gammalt.

Föreningsstämman kan besluta att icke-medlem får närvara vid förhandlingarna med eller utan yttranderätt och under hela eller del av stämman. Ett sådant beslut är giltigt om det stöds av alla närvarande röstberättigade vid stämman.

20 § Röstning

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

Vid personval väljs den som har fått flest röster. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottning. Föreningsstämman kan besluta att slutna omröstning ska genomföras. Vid personval ska slutna omröstning alltid ske om röstberättigad medlem begär detta.

21 § Röstning om stadgeändring

Föreningens stadgar får ändras om alla röstberättigade medlemmar i föreningen är överens om beslutet.

Beslutet är även giltigt om det fattas av två på varandra följande föreningsstämmor. Den första stämmans beslut utgörs av den mening som fått mer än 50 % av de avgivna rösterna, eller vid lika röstetal den mening som stämmodföranden biträder. På den andra stämman krävs att minst 2/3 av de röstande stödjer beslutet.

Om stadgeändringen avser de grunder/andelstal enligt vilka årsavgifter beräknas, fordras att minst 3/4 av de röstande på den andra stämman stödjer beslutet.

Beslut om ändring av stadgarna ska omgående anmälas för registrering hos Bolagsverket. Beslutet får inte verkställas förrän registrering ägt rum.

22 § Jäv

Medlem får inte själv eller genom ombud rösta i frågor som gäller

- talan mot sig själv
- befrielse från skadeståndsansvar eller annan förpliktelse gentemot föreningen
- talan eller befrielse enligt ovan, som gäller annan person, om medlemmen i fråga har ett väsentligt intresse som kan strida mot föreningens intresse.

23 § Resultatdisposition

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

24 § Upplösning och likvidation

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

25 § Avsättningar till underhåll

Till föreningens underhållsfond ska årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0,1 % av fastighetens taxeringsvärde. Däröver kan styrelsen anpassa avsättningarnas storlek efter underhållsplanen.

26 § Valberedning

Vid ordinarie föreningsstämma utses en valberedning bestående av 3 ledamöter, varav en sammankallande, för tiden fram till och med nästa ordinarie föreningsstämma. Ledamot i valberedningen ska vara medlem i föreningen samt boende och folkbokförd i föreningens hus.

Valberedningens uppgift är att lämna förslag till samtliga personalavseende styrelse, revisorer och ny valberedning, samt förslag till arvodesbelopp att fördelas av styrelsen mellan förtroendevalda ledamöter och suppleanter i styrelse och revisorsgrupp.

27 § Stämmans protokoll

Vid föreningsstämma ska protokoll föras av den som stämmans ordförande utser. I protokollet ska

- röstlängden ingå eller biläggas
- stämmans beslut införas
- resultatet av genomförda omröstningar redovisas.

Det justerade protokollet ska senast 3 veckor efter stämman finnas tillgängligt för medlemmarna. Originalprotokollet ska förvaras på betryggande sätt.

STYRELSE OCH REVISION

28 § Styrelsens sammansättning

Styrelsen ska bestå av minst 3 och högst 5 ledamöter samt högst 2 suppleanter.

29 § Val av styrelse

Styrelsen väljs av ordinarie föreningsstämma. Ledamöter och suppleanter kan utses för en tid av 1 eller 2 år.

Till ledamot eller suppleant kan förutom medlem även väljas icke-medlem som tillhör medlems familjehushåll och som är bosatt och folkbokförd i föreningens hus.

Om det på grund av avflyttning eller annat skäl uppstår fåtalighet i styrelsen som gör att den inte längre är beslutsför, ska extra föreningsstämma inkallas för val av ersättare.

30 § Konstituering av styrelsen

Styrelsen fördelar inom sig ordförandeskap och övriga uppdrag.

31 § Styrelsens protokoll

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

32 § Beslutförhet 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 ledamöterna röstat eller vid lika röstetal den mening som ordföranden biträder. När för beslutförhet det lägsta antalet ledamöter är närvarande krävs enhällighet för giltigt beslut.

Om fler än 1 suppleant valts till styrelsen tjänstgör dessa i den ordning som styrelsen beslutar (jmf 30 §).

33 § Beslut i vissa frågor

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

Om beslut gällande om- eller tillbyggnad innebär att lägenheterna hos en eller flera medlemmar förändras ska dessa medlemmars samtycke inhämtas. Om samtycke inte erhålls blir beslutet ändå giltigt om minst 2/3 av de röstande på stämman har godkänt beslutet och beslutet dessutom godkänts av hyresnämnden.

34 § Firmateckning

Föreningens firma tecknas av styrelsen i sin helhet eller av minst 2 ordinarie ledamöter gemensamt.

35 § Styrelsens åligganden

Det åligger styrelsen bl.a.

- att organisera och förvalta föreningens angelägenheter. Styrelsen kan överlämna till fristående företag att bistå i skötseln av föreningens ekonomi och fastigheter. Utan föreningsstämmas bemyndigande får styrelse eller firmatecknare inte avhända föreningen fast egendom som tillhör föreningen. Styrelsen får dock inteckna och belåna sådan egendom.
- att upprätta budget och fastställa årsavgifter för det kommande räkenskapsåret.
- att redovisa förvaltningen av föreningens angelägenheter genom att avlämna årsredovisning, som ska innehålla

1. berättelse om verksamheten under året (förvaltningsberättelse),
2. redogörelse för föreningens intäkter och kostnader under året (resultaträkning), samt
3. ställningen vid årets slut (balansräkning)

- att minst en gång årligen, innan årsredovisningen avges, besiktiga föreningens hus och inventera övriga tillgångar, samt i förvaltningsberättelsen redovisa iakttagelser av särskild betydelse.
- att avlämna årsredovisning för det föregående verksamhetsåret till revisorerna senast 6 veckor före föreningsstämman
- att senast 2 veckor före ordinarie föreningsstämma göra årsredovisning och revisionsberättelse tillgängliga för medlemmarna.
- att, om föreningsstämman ska ta ställning i ärende gällande stadgeändring eller likvidation, ska beslutsunderlaget göras tillgängligt för medlemmarna samtidigt med kallelsen till stämman (jmf 17 §, 3:e stycket).
- att föra medlems- och lägenhetsförteckningar, som har till syfte att ge föreningen, dess medlemmar och andra intressenter möjlighet att bedöma medlemsförhållandena i föreningen.

Medlemsförteckningen ska hållas tillgänglig hos föreningen för var och en som vill ta del av den, samt innehålla uppgift om

1. varje medlems namn och postadress,
 2. tidpunkt för medlemmens inträde i föreningen,
 3. den bostadsrätt som medlemmen innehar
- Tidpunkten för medlems inträde i föreningen behöver inte anges för medlemmar som införts i förteckningen före 2016-07-01.

Lägenhetsförteckningen ska för varje lägenhet ange

1. lägenhetens beteckning, belägenhet, rumsantal och övriga utrymmen,
2. datum för Bolagsverkets registrering av den ekonomiska plan som låg till grund för upplåtelsen,
3. bostadsrättshavarens namn,
4. insatsen för bostadsrätten

Förändringar i pantsättningen av bostadsrätt eller i annan uppgift i förteckningen ska genast antecknas. Vid överlåtelse av bostadsrätt ska kopia av överlåtelseavtalet fogas till lägenhetsförteckningen.

36 § Tillgång till lägenhetsförteckning

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

37 § Räkenskapsår

Föreningens räkenskapsår är 1 januari – 31 december.

38 § Revision

Ordinarie föreningsstämma ska välja minst 1 och högst 2 revisorer med högst 2 revisorssuppleanter. Revisorer och suppleanter väljs för tiden fram till och med nästa ordinarie föreningsstämma. Av revisorerna, vilka inte behöver vara medlemmar i föreningen, bör minst en vara auktoriserad.

39 § Revisionsberättelse

Det åligger revisorerna att verkställa revision av föreningens årsredovisning jämte räkenskaper och styrelsens förvaltning, samt avge revisionsberättelse till styrelsen senast 2 veckor före föreningsstämman.

BOSTADSRÄTTSHAVARENS ANSVAR

40 § Inredning och utrustning i lägenheten

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla lägenheten och dess inredning och utrustning i gott skick. Bostadsrättshavaren svarar för underhåll och reparationer av bland annat:

- ytbeläggning på rummets alla väggar, golv och tak jämte underliggande ytbehandling, som krävs för att anbringa ytbeläggningen på ett fackmannamässigt sätt
- icke bärande innerväggar
- till fönster hörande vädringsfilter och tätningslister samt all målning förutom utvändigt målning och kittning av fönster
- till ytterdörr hörande lås inklusive nycklar; all målning med undantag för målning av ytterdörrens utsida; motsvarande gäller för balkong- eller altandörr
- innerdörrar
- lister och foder
- målning av radiatorer
- ledningar för vatten och avlopp till de delar dessa är åtkomliga inne i lägenheten och betjänar bostadsrättshavarens lägenhet
- lägenhetscentral (säkrings-skåp) och kommunikationsfördelare (DRG-switch) samt därifrån utgående el- och informationsledningar (telefon, tv, data, mm) i lägenheten, inklusive kanalisationer, brytare, eluttag och fasta armaturer
- ventiler och luftinsläpp, dock endast målning
- brandvarnare

I badrum/duschrum/WC svarar bostadsrättshavaren för bland annat:

- fuktisolerande skikt
- inredning och belysningsarmaturer
- vitvaror och sanitetsporslin
- klämring till golvbrunn, rensning av golvbrunn och vattenlås
- tvättmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- kranar och avstängningsventiler
- elektrisk handdukstork

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

- vitvaror som kyl/frys, spishäll, ugn, mikrovågsugn, köksfläkt, mm.
- rensning av vattenlås
- diskmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- kranar och avstängningsventiler

41 § Egna installationer

Bostadsrättshavaren svarar för alla extra installationer som bostadsrättshavaren själv eller tidigare innehavare av bostadsrätten utfört innanför eller utanför lägenhetens väggar.

Fasta installationer utanför lägenhetens väggar, såsom balkonginglasningar, belysningsarmaturer, markiser, solskydd, parabolantennor, mm, får uppsättas endast efter styrelsens godkännande. Bostadsrättshavaren svarar själv för skötsel och underhåll av dessa installationer.

Om det behövs för husets underhåll eller för att fullgöra myndighetsbeslut är bostadsrättshavaren skyldig att efter uppmaning från styrelsen demontera sådana installationer på egen bekostnad.

42 § Brand- och vattenskador samt ohyra

Bostadsrättshavaren svarar för reparationer orsakade av brand- eller vattenskada som uppkommit genom vårdslöshet eller försummelse av bostadsrättshavaren själv, eller av någon annan person som

- hör till bostadsrättshavarens hushåll
- gästar bostadsrättshavaren
- inryms i lägenheten
- utfört arbete för bostadsrättshavarens räkning.

För reparation efter brandskada, som uppkommit genom vårdslöshet eller försummelse av någon annan än bostadsrättshavaren själv, är bostadsrättshavaren ansvarig endast om han/hon brustit i omsorg och tillsyn.

I tillämpliga delar gäller ovanstående även när lägenhet drabbats av ohyra.

43 § Balkong, altan och terrass

Om lägenheten är utrustad med balkong, altan eller terrass ansvarar bostadsrättshavaren för renhållning och snöröjning av dessa ytor samt för att bortledning av dagvatten inte hindras.

44 § Ombyggnad eller förändring i lägenhet

Bostadsrättshavaren får företa förändringar i lägenheten. Följande åtgärder får dock inte utföras utan styrelsens tillstånd:

- ingrepp i bärande konstruktioner,
- ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme eller vatten,
- annan väsentlig förändring av lägenheten

Styrelsen får vägra tillstånd om åtgärden bedöms kunna orsaka skada eller olägenhet för föreningen eller annan medlem. Bostadsrättshavaren ansvarar för att nödvändiga myndighetstillstånd inhämtas. Förändringar ska alltid utföras på ett fackmannamässigt sätt.

Om bostadsrättshavaren bryter mot ovanstående kan föreningen låta återställa lägenheten på bostadsrättshavarens bekostnad.

45 § Felanmälan

Bostadsrättshavaren är skyldig att till styrelsen omgående anmäla fel och brister i sådan lägenhetsutrustning som föreningen svarar för enligt bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

46 § Gemensamt underhåll

Föreningsstämman får i samband med gemensamma underhållsåtgärder besluta om reparation eller byte av

delar av lägenhetsinredning och lägenhetsutrustning som medlem själv ansvarar för och bekostar.

47 § Föreningens rätt till åtgärder vid vanvård

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenheten enligt 40-45 §§ i sådan omfattning att annans säkerhet äventyras eller om det finns risk för skador på föreningens eller annans egendom, och om bostadsrättshavaren efter uppmaning inte avhjälper bristerna i lägenhetens skick så snart som möjligt, kan föreningen avhjälpa bristerna på bostadsrättshavarens bekostnad.

NYTTJANDE AV BOSTADSRÄTTEN

48 § Användning av bostadsrättslägenheten

Lägenheten får inte användas för annat ändamål än permanent boende (jmf 1 §, stycke 2, samt 53 §, punkt 4).

49 § Ordning, sundhet och gott skick

Bostadsrättshavaren är skyldig att iakttä allt som fordras för att bevara ordning, sundhet och gott skick inom och utanför såväl lägenhet som hus, samt rätta sig efter föreningens stadgar och ordningsregler.

Bostadsrättshavarens ansvarar i ovan avseende även för övriga personer som tillhör hushållet, gästar bostadsrättshavaren, inryms i lägenheten eller som där utför arbete för bostadsrättshavarens räkning.

Om det till lägenheten hör förråd, p-plats, mark eller andra lägenhetskomplement ska bostadsrättshavaren iakttä ordning, sundhet och gott skick även i fråga om dessa utrymmen.

Bostadsrättshavaren har ansvar för att se till att ohyra inte förs in i lägenheten.

50 § Tillträdesrätt för föreningen

Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att få tillträde till lägenheter för att utföra tillsyn eller arbete som föreningen ansvarar för eller har rätt att utföra.

Om bostadsrätten ska tvångsförsäljas (56 §) är innehavaren skyldig att upplåta lägenheten för visning på lämplig tid. Föreningen ska se till att bostadsrättshavaren inte drabbas av onödiga besvär.

Bostadsrättshavaren är skyldig att acceptera sådana inskränkningar i nyttjanderätten som föranleds av nödvändiga åtgärder för att utrota ohyra i eller utanför huset, även om den egna lägenheten inte är direkt drabbad av ohyra.

Om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten när föreningen har rätt till det, får Kronofogdemyndigheten besluta om särskild handräckning.

51 § Upplåtelse i andra hand

Bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan person för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt skriftliga tillstånd.

Bostadsrättshavare ska skriftligen ansöka hos styrelsen om tillstånd till upplåtelsen. I ansökan ska anges skälet till

upplåtelsen, under vilken tidsperiod upplåtelsen ska pågå och till vem lägenheten ska upplåtas.

Tillstånd ska lämnas om bostadsrättshavaren har godtagbara skäl för upplåtelsen och föreningen inte har befogad anledning att vägra tillstånd.

Tillståndet kan begränsas till viss tid och förenas med villkor. Andrahandsupplåtelse under kortare tid än 3 månader tillåts inte.

Styrelsens beslut kan överprövas av hyresnämnden.

Tillstånd till andrahandsupplåtelse krävs inte

- om bostadsrätten i samband med exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning har förvärvats av juridisk person med panträtt i bostadsrätten och den juridiske personen inte har antagits som medlem i föreningen, eller
- om bostadsrätten har förvärvats av kommun/landsting och lägenheten därefter upplåts i andra hand för permanent boende. I detta fall ska styrelsen genast underrättas om andrahandsupplåtelsen.

Bostadsrättshavaren ansvarar för att hyresgästen tagit del av föreningens stadgar och ordningsregler samt respekterar dessa under upplåtelseperioden.

Bostadsrättshavaren ska under upplåtelseperioden fortsätta att till föreningen betala årsavgiften för lägenheten (+ ev. hyra för parkeringsplats), och ska själv svara för uppborren av lägenhetshyra från den nya hyresgästen.

52 § Inneboende

Utomstående personer får inte inrymmas i lägenheten om detta kan medföra olägenhet för föreningen eller annan medlem.

FÖRVERKANDE AV BOSTADSRÄTT

53 § Grunder för förverkande

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt kan förverkas och föreningen säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning i bland annat de fall när bostadsrättshavaren

- efter förfallodagen dröjer med betalning av årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse mer än en vecka efter det att han/hon uppmanats att fullgöra sin betalningsskyldighet.
- upplåtit lägenheten i andra hand till annan person utan styrelsens samtycke.

samt i de fall när bostadsrättshavaren, eller den person som lägenheten upplåtits till i andra hand,

- i sin lägenhet hyser utomstående person/-er som orsakar olägenhet för föreningen eller annan medlem.
- genom vårdslöshet orsakat att ohyra kommit in i lägenheten, eller genom att inte utan oskäligen dröjsmål ha underrättat styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten har bidragit till att ohyran spridits vidare i fastigheten.
- vanvårdar lägenheten eller åsidosätter något av vad som enligt 40-45 §§ ska iakttas vid lägenhetens nyttjande, eller på annat sätt brister i den tillsyn som enligt samma paragrafer åligger en bostadsrättshavare.

- inte iakttar ordning, sundhet och gott skick eller inte rättar sig efter föreningens stadgar och ordningsregler.
- inte lämnar föreningen tillträde till lägenheten enligt 50 § och saknar giltigt skäl för detta.
- inte fullgör annan skyldighet som är av synnerlig vikt för föreningen.
- till inte oväsentlig del använder lägenheten för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet,
- medverkar till att lägenheten används i brottsligt förfarande eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.
- på annat sätt orsakar olägenhet för föreningen eller annan medlem.

54 § Hinder för förverkande

Nyttjanderätten är inte förverkad om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av ringa betydelse. Enligt bostadsrättslagen ska föreningen normalt uppmana

bostadsrättshavaren att vidta rättelse innan föreningen har rätt säga upp bostadsrätten. Sker rättelse utan dröjsmål ska bostadsrättshavaren inte skiljas från bostadsrätten.

Sålunda fullföljs inte uppsägning på grund av otillåten andrahandsupplåtelse om bostadsrättshavaren inom 1 vecka efter tillsägelse ansöker om tillstånd till upplåtelsen och får ansökan beviljad.

Inte heller vid försenad betalning av avgift fullföljs uppsägningen om bostadsrättshavaren inom 1 vecka efter tillsägelse fullgör sin betalningsskyldighet.

55 § Ersättning vid uppsägning

Om föreningen säger upp bostadsrättshavare till avflyttning har föreningen rätt till skadestånd.

56 § Tvångsförsäljning

Har bostadsrättshavare blivit uppsagd kan bostadsrätten tvångsförsäljas av kronofogden i enlighet med Bostadsrättslagen.