

# Stadgar för Brf Syrsan 4 Eskilstuna

Org.Nr 718000 - 3399

Dessa stadgar skall följa lägenheten vid överlåtelse

§ 1	Firma, ändamål och säte.....	4
§ 2	Allmänna bestämmelser om medlemskap .....	4
§ 3	Överlåtelse av bostadsrätt .....	4
§ 4	Ogiltighet vid vägrat medlemskap .....	5
§ 5	Överlåtelseavtal .....	5
§ 6	Särskilda regler vid övergång av bostadsrätt .....	5
§ 7	Insats och årsavgift.....	6
	Särskild debitering.....	6
	Överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse.....	6
	Övriga avgifter .....	7
§ 8	Andelstal.....	7
§ 9	Underhållsplan .....	7
§ 10	Fonder .....	7
§ 11	Styrelse.....	7
	Konstituering.....	8
	Beslutsförhet.....	8
	Firmateckning.....	8
	Styrelsesammanträde .....	8
	Protokoll vid styrelsesammanträde .....	8
	Inteckning av egendom eller tomträtt.....	9
	Avyttring av egendom eller tomträtt.....	9
	Medlems- och lägenhetsförteckning .....	9
§ 12	Räkenskapsår och årsredovisning.....	9
§ 13	Revisorer och valberedning .....	9
	Revisorer .....	9
	Valberedning .....	10
§ 14	Föreningsstämma.....	10
§ 15	Kallelse till föreningsstämma .....	10
§ 16	Motionsrätt .....	11
§ 17	Dagordning och Protokoll föreningsstämma .....	11
	Dagordning.....	11
	Protokoll.....	11
§ 18	Rösträtt, ombud och biträde.....	12
§ 19	Beslut vid föreningsstämman .....	12
§ 20	Beslut som kräver kvalificerad majoritet .....	12

§ 21	Stadgeändring .....	13
§22	Bostadsrättshavarens ansvar .....	13
	Inglasningspartier.....	14
	Våtutrymmen och kök.....	14
	Bostadsrättsföreningens ansvar .....	14
	Bostadsrättshavarens skyldighet att anmäla brister .....	15
	Reparation p g a brand- eller vattenledningsskada.....	15
	Bostadsrättsföreningens övertagande av underhållsåtgärd .....	15
	Ersättning för inträffad skada .....	15
§ 23	Föreningens rätt att avhjälpa brist på bostadsrättshavarens bekostnad.....	15
§ 24	Ändring av lägenhet .....	16
§25	Användning av bostadsrätten .....	16
	Sundhet, ordning och skick .....	16
§ 26	Tillträde till lägenheten .....	16
§ 27	Andrahandsupplåtelse .....	17
§ 28	Inneboende .....	17
§ 29	Avsägelse av bostadsrätt.....	17
§ 30	Förverkande av bostadsrätt .....	18
§ 31	Rättelseanmodan, uppsägning och särskilda bestämmelser.....	19
§ 32	Skyldighet att avflytta .....	20
§ 33	Tvångsförsäljning .....	21
§ 34	Meddelanden till medlemmar .....	21
§ 35	Föreningens upplösning.....	21
§ 36	Annan lagstiftning .....	21

**STADGAR**  
**För bostadsrättsföreningen Syrsan 4**  
**ORG. Nr.718000 - 3399**

**§ 1           Firma, ändamål och säte**

Föreningens namn är Bostadsrättsföreningen Syrsan 4 Eskilstuna.

Föreningens har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen har sitt säte i Eskilstuna Kommun, Södermanlands län.

**§ 2           Allmänna bestämmelser om medlemskap**

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

Fråga om att anta medlem i föreningen avgörs av styrelsen.

Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen, avgöra frågan om medlemskap. Som underlag för prövning har föreningen rätt att ta kreditupplysning avseende sökanden.

En medlem kan endast antas om den gör sannolikt att han kommer att använda lägenheten för det ändamål som finns angivet i upplåtelseavtalet.

Annan juridisk person än kommun eller landsting som förvärvat bostadsrätt till bostadslägenhet får vägras medlemskap.

**§ 3           Överlåtelse av bostadsrätt**

Den som en bostadsrätt övergått till får inte vägras inträde i föreningen om de villkor för medlemskap som anges i dessa stadgar är uppfyllda och föreningen skäligen bör godta förvärvaren som bostadsrättshavare. Om det kan antas att förvärvaren för egen del inte permanent ska bosätta sig i bostadsrättslägenheten har föreningen rätt att vägra medlemskap. Den som har förvärvat en andel i bostadsrätt får vägras medlemskap i föreningen om inte bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar, registrerad partner eller sådana sambor på vilka lagarna om sambors gemensamma hem skall tillämpas.

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

Om en bostadsrätt har övergått till bostadsrättshavarens make eller sambo får maken eller sambon inte vägras inträde i föreningen. Detta gäller också när bostadsrätt till en

bostadslägenhet övergått till någon annan närstående person som varaktigt sammanbodde med bostadsrättshavaren.

#### **§ 4 Ogiltighet vid vägrat medlemskap**

Om den som bostadsrätt övergått till vägras inträde i föreningen är överlåtelsen ogiltig. Detta gäller dock inte vid exekutiv försäljning av bostadsrätten eller vid tvångsförsäljning enligt bostadsrättslagen.

I när i dessa fall förvärvaren vägrats inträde i föreningen skall föreningen lösa bostadsrätten mot skälig ersättning, utom i fall då en juridisk person enligt 6 kap 1 § andra stycket i bostadsrättslagen får utöva bostadsrätten utan att vara medlem.

#### **§ 5 Överlåtelseavtal**

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

#### **§ 6 Särskilda regler vid övergång av bostadsrätt**

När en bostadsrätt överlåts från en bostadsrättshavare till en ny innehavare, får denna utöva bostadsrätten endast om han eller hon är eller antas till medlem i bostadsrättsföreningen.

En juridisk person får dock utöva bostadsrätten utan att vara medlem i föreningen om den juridiska personen har panträtt i bostadsrätten och förvärvat bostadsrätten vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning enligt bostadsrättslagen. 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 8 kap bostadsrättslagen för den juridiska personens räkning.

Ett dödsbo efter en avliden bostadsrättshavare får utöva bostadsrätten trots att dödsboet inte är medlem i föreningen. Tre år efter dödsfallet får föreningen dock uppmana dödsboet att inom sex månader från uppmaningen visa att bostadsrätten har ingått i bodelning eller arvskifte med anledning av bostadsrättshavarens död eller att någon, som inte får vägras inträde i föreningen har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs får bostadsrätten tvångsförsäljas enligt 8 kap bostadsrättslagen för dödsboets räkning.

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 8 kap bostadsrättslagen för förvärvarens räkning.



En juridisk person som är medlem i en bostadsrättsförening får inte utan samtycke av föreningens styrelse genom överlåtelse förvärva bostadsrätt till en bostadslägenhet.

Bostadsrättshavaren ansvarar för sådana åtgärder i lägenheten som har vidtagits av tidigare innehavare av bostadsrätten

#### *Solidariskt ansvar*

Den som förvärvar en bostadsrätt svarar inte för de betalningsförpliktelser som den från vilken bostadsrätten har övergått hade mot bostadsrättsföreningen. När en bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagskifte eller liknande förvärv, svarar dock förvärvaren för sådana förpliktelser.

## § 7           Insats och årsavgift

Insats, andelstal och årsavgift fastställs av Styrelsen. Ändring av insats och andelstal skall alltid fattas av föreningsstämma.

Årsavgiften skall fördelas på föreningens bostadsrätter i förhållande till lägenhetens andelstal.

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

Årsavgiften betalas i förskott, betalning skall erläggas senast sista vardagen före varje ny kalendermånads början.

Om inte årsavgiften betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen (1975:635) på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess att full betalning sker samt påminnelseavgift och inkassoavgift enligt lag om ersättning för inkassokostnader m m.

#### Särskild debitering

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

Styrelsen fastställer även hyra för parkeringsplats.

Om det för någon kostnad är uppenbart att viss annan fördelningsgrund än andelstal enligt ekonomisk plan bör tillämpas har styrelsen rätt att besluta om sådan fördelningsgrund.

#### Överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse

Föreningen kan ta ut överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse efter beslut av styrelsen.

För det administrativa arbetet vid övergång av en bostadsrätt, får föreningen av bostadsrättshavaren ta ut en överlåtelseavgift med ett belopp motsvarande högst 2,5 % av gällande prisbasbelopp vid tidpunkt för överlåtelsen.

För det administrativa arbetet vid pantsättning av bostadsrätt får föreningen av bostadsrättshavaren ta ut en pantsättningsavgift med högst 1 % av gällande prisbasbelopp vid tidpunkt när föreningen underrättas om pantsättningen.

För det administrativa arbetet med tillstånd till andrahandsupplåtelse får föreningen av bostadsrättshavaren ta ut en årlig avgift med högst 10 % av gällande prisbasbelopp.

### Övriga avgifter

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

## § 8 Andelstal

Andelstal för varje bostadsrättslägenhet fastställs av styrelsen. Ändring av andelstal skall alltid beslutas av föreningsstämma. Om beslutet innebär ändring av andelstal och medför rubbning av det inbördes förhållandet mellan andelstalen blir beslutet giltigt om minst  $\frac{3}{4}$  av de röstande på stämman har gått med på beslutet.

## § 9 Underhållsplan

Styrelsen skall upprätta en underhållsplan för genomförande av underhåll av bostadsrättsföreningens fastigheter.

Styrelsen skall årligen följa upp underhållsplanen och budgetera för att säkerställa att tillräckliga medel finns för underhåll av bostadsrättsföreningens egendom i enlighet med föreningens underhållsplan samt tillse att bostadsrättsföreningens egendom besiktigas i lämplig omfattning och i enlighet med föreningens underhållsplan.

## § 10 Fonder

Inom föreningen skall det finnas en fond för föreningens fastighetsunderhåll. Avsättning till föreningens underhållsfond sker årligen med belopp i enlighet med antagen underhållsplan enligt § 9. Det över- eller underskott som kan uppstå i föreningens verksamhet skall, efter erforderliga underhållsfonderingar, balanseras i ny räkning. Bostadsrättsföreningen ska inte ha någon inre fond.

## § 11 Styrelse

Styrelsen består av lägst tre och högst fem styrelseledamöter med minst två en och högst fyra styrelse suppleanter.

Styrelseledamöter och styrelsesuppleanter väljs av föreningsstämman för en period av högst två år. Styrelseledamot och suppleant kan omväljas.

Om helt ny styrelse väljs av föreningsstämman ska mandattiden för hälften, eller vid udda tal närmast högre antal, vara ett år.

Suppleanter inträder i den ordning de är valda såvida inte stämman har valt personliga suppleanter.

### Konstituering

Om inte föreningsstämman beslutar annat, skall styrelsen inom sig utser ordförande vid det styrelsesammanträde som hålls i anslutning till varje avhållen ordinarie föreningsstämma. Om stämman väljer att utse ordförande skall styrelsen inom sig utse en vice ordförande. Vid samma styrelsesammanträde skall även sekreterare utses.

### Beslutsförhet

Styrelsen är beslutsför när fler än hälften av hela antalet styrelseledamöter är närvarande vid sammanträdet.

Som styrelsens beslut gäller den mening de flesta röstande förenar sig om och vid lika röstetal gäller den mening som styrelsens ordförande biträder. När det minsta antalet ledamöter är närvarande för beslutsförhet, krävs enhällighet för giltigt beslut.

### Firmateckning

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen i sin helhet, av styrelsens ledamöter två i förening.

### Styrelsesammanträde

Ordförande skall se till att sammanträde hålls när så behövs. Styrelseledamot har rätt att begära att styrelsen skall sammankallas.

### Protokoll vid styrelsesammanträde

Vid styrelsens sammanträden ska det föras protokoll som justeras, förutom av ordföranden av ytterligare en ledamot som styrelsen utser som justeringsperson vid sammanträdet.

Styrelseledamot har rätt att få avvikande mening (reservation) antecknad till protokollet.

Endast styrelseledamot, suppleant och revisor har rätt att ta del av styrelseprotokoll.

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



## **Inteckning av egendom eller tomträtt**

Styrelsen eller av styrelsen befullmäktigad företrädare får för föreningen besluta om inteckning eller annan inskrivning i bostadsrättsföreningens fasta egendom eller tomträtt.

## **Avyttring av egendom eller tomträtt**

Styrelsen eller annan ställföreträdare för föreningen får inte utan föreningsstämmans godkännande överlåta bostadsrättsföreningens fastighet, del av fastighet eller tomträtt.

Styrelsen eller firmatecknaren får inte heller besluta om rivning, om väsentliga förändringar eller till- och/eller ombyggnad av bostadsrättsföreningens hus eller mark utan föreningsstämmans godkännande.

## **Medlems- och lägenhetsförteckning**

Styrelsen ska föra en medlemsförteckning och en lägenhetsförteckning.

Bostadsrättshavare har rätt att få utdrag ur lägenhetsförteckningen beträffande sin bostadsrätt. Utdraget ska ange:

1. lägenhetens beteckning, belägenhet, rumsantal och övriga utrymmen
2. dagen för Bolagsverkets registrering av den ekonomiska planen som ligger till grund för upplåtelsen
3. bostadsrättshavarens namn
4. insatsen (och andelstalet om man har sådana) för bostadsrätten
5. vad som finns antecknat rörande pantsättning av bostadsrätten

datum för utförandet

## **§ 12 Räkenskapsår och årsredovisning**

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari – 31 december.

Styrelsen ska lämna årsredovisningen till revisorerna minst en månad före ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen ska bestå av resultaträkning, balansräkning och förvaltningsberättelse.

## **§ 13 Revisorer och valberedning**

### **Revisorer**

Två revisorer och en revisorsuppleant väljs av ordinarie föreningsstämma för tiden intill nästa ordinarie föreningsstämma. En revisor bör vara auktoriserad revisor.

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

Revisorerna skall i den omfattning som följer av god revisionsred granska föreningens årsredovisning jämte räkenskaperna samt styrelsens förvaltning. Revisorerna skall följa de särskilda föreskrifter som beslutats på föreningsstämman, om de inte strider mot lag, dessa stadgar eller god revisionsred.

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

Revisorerna ska bedriva sitt arbete så att revisionen är avslutad och revisionsberättelsen lämnad senast tre veckor före ordinarie föreningsstämma.

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 medlemmarna minst två veckor före den föreningsstämma på vilken de skall behandlas

## Valberedning

Ordinarie föreningsstämma kan utse en valberedning.

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

Valberedningen bereder och föreslår personer till det förtroendeuppdrag som föreningsstämma ska tillsätta.

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

## § 14 Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma skall hållas en gång om året före juni månads utgång. Extra stämma skall hållas när styrelsen finner skäl till det. Sådan stämma skall även hållas när det skriftligen begärs av revisor eller minst en tiondel av samtliga röstberättigade medlemmar.

## § 15 Kallelse till föreningsstämma

Styrelsen kallar till föreningsstämman. Kallelse till stämman skall tydligt ange de ärenden som skall förekomma på stämman.

Kallelse får utfärdas tidigast sex veckor före stämman och skall utfärdas senast fyra veckor före ordinarie stämma och senast två veckor före extra föreningsstämma.

Kallelsen till föreningsstämman ska utfärdas genom en personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning, brev med posten eller via e-post till de medlemmar som skriftligen godkänt epost som kallelsemetod.

## § 16 Motionsrätt

Medlem, som önskar få ett ärende behandlat vid föreningsstämma, skall skriftligen framställa sin begäran styrelsen före februari månads utgång. Styrelsen ska se till att ärendet tas in i kallelsen tillsammans med styrelsens yttrande över motionen.

## §17 Dagordning och Protokoll föreningsstämma

### Dagordning

Vid ordinarie föreningsstämma skall följande ärenden behandlas:

1. Öppnande
2. Fastställande av dagordning
3. Val av ordförande vid stämman
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
5. Godkännande av röstlängd
6. Val av en eller två personer att jämte ordförande justera protokollet som även ska fungera som rösträknare
7. Frågan om kallelse till föreningsstämman behörigen skett
8. Föredragning av Styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisionsberättelsen
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkningen
11. Beslut om hur vinsten eller förlusten enligt den fastställda balansräkningen ska disponeras
12. Beslut om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Beslut om arvoden till styrelseledamöterna, revisorerna och andra förtroendevalda
14. Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
15. Beslut om antalet styrelseledamöter och styrelsesuppleanter som ska väljas
16. Val av styrelseledamöter och suppleanter
17. Val av revisorer och revisorssuppleanter
18. Val av valberedning om stämman beslutar att utse en sådan
19. Övriga ärenden som ska tas upp på föreningsstämman enligt bostadsrättslagen, lag om ekonomiska föreningar eller föreningens stadgar
20. Av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärenden som angivits i kallelsen
21. Diskussionsstund och avslutande av föreningsstämman.

På extra föreningsstämma skall endast förekomma de ärenden för vilka stämman utlysts och angivits i kallelsen.

### Protokoll

Ordförande vid föreningsstämman ska se till att det förs protokoll.

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 röstning har skett ska resultatet anges i protokollet.

Protokollet ska undertecknas av stämмоordförande och justeras av vald(a) justeringsperson(erna).

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

Protokollet ska förvaras betryggande.

## **§ 18 Röst rätt, ombud och biträde**

På föreningsstämma har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar en bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst. Har en medlem flera bostadsrätter i bostadsrättsföreningen har medlemmen ändå endast en röst.

Röst rätt på föreningsstämman har endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

En medlems rätt på föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud. Ett ombud ska visa upp en skriftlig, daterad fullmakt i original. Fullmakten gäller högst ett år från det att den utfärdades. Ett ombud får bara företräda en medlem.

En medlem får på föreningsstämman ta med högst ett biträde.

För en fysisk person gäller att endast en annan medlem eller medlemmens make/maka, registrerad partner, sambo, förälder, syskon eller barn får vara ombud eller biträde.

## **§ 19 Beslut vid föreningsstämman**

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 fått de flesta rösterna. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottning om inte annat beslutats av föreningsstämma innan valet förrättas.

För vissa beslut krävs särskild majoritet enligt bestämmelser i dessa stadgar eller enligt lag.

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

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

Om ett beslut som fattas av 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.

För vissa beslut krävs särskild majoritet enligt bestämmelserna i bostadsrättslagen.

## § 21 Stadgeändring

Ett beslut om ändringar av bostadsrättsföreningens stadgar är giltigt om samtliga röstberättigade är ense om det. Beslutet är även giltigt, om det fattas av två på varandra följande föreningsstämmor och minst 2/3 av de röstande på den senare stämman gått med på beslutet.

Beslut om ändring av stadgarna skall anmälas för registrering hos Bolagsverket och är ej verkställda förrän registrering skett.

## §22 Bostadsrättshavarens ansvar

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

Bostadsrättshavaren är skyldig att följa de anvisningar som bostadsrättsföreningen lämnar beträffande installationer avseende avlopp, värme, el, vatten, ventilation och anordning för informationsöverföring i lägenheten. Förändringar i installationer som föreningen försett lägenheten med skall i förväg godkännas av styrelsen. De åtgärder bostadsrättshavaren vidtar i lägenheten ska alltid utföras fackmannamässigt. Föreningen svarar för att fastigheten i övrigt är väl underhållen och hålls i gott skick.

Bostadsrättshavaren bör teckna försäkring som omfattar bostadsrättshavarens underhålls- och reparationsansvar som följer av lag och dessa stadgar. Om bostadsrättsföreningen tecknat en motsvarande kollektiv till förmån för bostadsrättshavarna ansvara bostadsrättshavaren i förekommande fall för självriskan och kostnaden för åldersavdrag.

Bostadsrättshavarens underhålls- och reparationsansvar omfattar bland annat följande i lägenheten:

1. inredning och utrustning i kök, badrum och övriga utrymmen tillhörande lägenheten.
2. ytskikt samt underliggande skikt som krävs för att anbringa ytbeläggning på ett fackmannamässigt sätt på rummens väggar, golv och tak samt undertak.
3. ledningar för avlopp, vatten, ventilation och anordningar för informationsöverföring till de delar dessa är synliga i lägenheten och betjänar endast den aktuella lägenheten
4. till ytterdörren hörande handtag, ringklocka, lås inklusive nycklar, tätninglistor, målning insida dörr
5. lister, foder, socklar, fönsterkarmar och stuckaturer
6. lägenhetens innerdörrar med tillhörande karm och säkerhetsgrindar
7. målning av radiatorer och värmeledningar
8. säkringsskåp och därifrån utgående synliga elledningar i lägenheten samt brytare, eluttag och fasta armaturer
9. brandvarnare



10. glas i fönster, dörrar och inglasningspartier, tillhörande belag och handtag, vädringsfilter och tätningslister. Motsvarande gäller för balkong- och altandörr
11. icke bärande innerväggar
12. målning av fönster och balkongdörrar som från och med balkonginglasning finns innanför inglasningen
13. elburen golvvärme och handdukstorkare som bostadsrättshavare försett lägenheten med.
14. målning av fönstrens bågar och karmar, men inte för målning av inifrån synliga delar av yttersidorna av ytterdörrar och ytterfönster.

### Inglasningspartier

Bostadsrättshavaren svarar för målning och underhåll av insidan av balkongen, för räcket, inglasningen, ytskiktet på golvet samt för markisen.

### Våtutrymmen och kök

Beträffande våtutrymmen och kök gäller utöver vad som ovan sagts att bostadsrättshavaren svarar för all inredning och utrustning såsom bl a:

15. Ytskikt samt underliggande tätskikt på golv och väggar samt klämringen runt golvbrunn.
16. Inredning och belysningsarmatur
17. Vitvaror och sanitetsporcelain
18. rensning av golvbrunn, sil och vattenlås
19. tvätt- och diskmaskin inklusive ledningar, och anslutningskopplingar på vattenledning till denna inredning
20. kranar inklusive kranbröst, blandare, packningar och avstängningsventiler
21. köksfläkt, kolfilterfläkt, spiskåpa, ventilationsdon och ventilationsfläkt om de inte är en del av ventilationssystemet. Installation av anordning som påverkar husets ventilation kräver styrelsens tillstånd. Bostadsrättshavaren svarar för armaturer och strömbrytare samt för rengöring och byte av filter.

### Bostadsrättsföreningens ansvar

Bostadsrättsföreningen svarar för att huset och bostadsrättsföreningens fasta egendom, med undantag för bostadsrättshavarens ansvar enligt § 22, är väl underhållet och hålls i gott skick.

Bostadsrättsföreningen svarar vidare för underhåll och reparationer av följande:

1. inledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet och vatten, om bostadsrättsföreningen har försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänar fler än en lägenhet ( s k stamledningar)
2. ledningar för avlopp, vatten och anordningar för informationsöverföring (exempelvis tv och bredband) som bostadsrättsföreningen försett lägenheten med och som finns i golv, tak, lägenhetsavskiljande- eller bärande vägg som inte är synliga i lägenheten
3. vattenfyllda radiatorer och värmeledningar i lägenheter som bostadsrättsföreningen försett lägenheten med

4. rökgångar och ventilationskanaler, inkluderat hela ventilationssystemet inklusive ventilationsdon som utgör del av husets ventilation som inte är synliga i lägenheten.
5. Ytterdörr samt i förekommande fall för brevlåda, postbox och staket.

### **Bostadsrättshavarens skyldighet att anmäla brister**

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

### **Reparation på grund av brand- eller vattenledningsskada**

För reparation på grund av brandskada eller vattenledningsskada (skada på grund av utströmmande tappvatten) svarar bostadsrättshavaren endast om skadan uppkommit genom:

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

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

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

### **Bostadsrättsföreningens övertagande av underhållsåtgärd**

Bostadsrättsföreningen får åta sig att utföra sådan underhållsåtgärd som enligt vad ovan sagts bostadsrättshavaren skall ansvara för. Ett sådant beslut ska fattas av föreningsstämma och bör endast avse åtgärd som företas i samband med omfattande underhåll eller ombyggnation av bostadsrättsföreningens hus som berör bostadsrättshavarens lägenhet. Föreningens åtgärder skall ske till normal standard.

### **Ersättning för inträffad skada**

Om föreningen vid inträffad skada blir ersättningsskyldig gentemot bostadsrättshavaren för lägenhetsutrustning eller personligt lösöre skall ersättningen beräknas efter gällande försäkringsvillkor/regler.

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

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 avhjälper bristen i lägenhetens skick så snart som möjligt, får bostadsrättsföreningen avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

## § 24 Ändring av lägenhet

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

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

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.

## §25 Användning av bostadsrätten

Bostadsrättshavaren får inte använda lägenheten för något annat ändamål än det avsedda.

### Sundhet, ordning och skick

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 iakttä allt som erfordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utanför huset.

Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att dessa åligganden fullgörs också av dem som

hör till bostadsrättshavarens hushåll, de som besöker bostadsrättshavaren som gäst, någon som bostadsrättshavaren 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 sådana störningar i boendet skall bostadsrättsföreningen ge bostadsrätthavaren tillsägelse att se till att störningarna omedelbart upphör.

Vid störningar som är särskilt allvarliga med hänsyn till deras art eller omfattning har föreningen rätt att säga upp bostadsrätthavaren utan tillsägelse.

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

## § 26 Tillträde till lägenheten

Företrädare till bostadsrättsföreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbeten som bostadsrättsföreningen svarar för eller har rätt att utföra när bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick enligt §23.

När bostadsrättshavaren har av sagt sig 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.

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 lägenhet inte besväras av ohyra.

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

## **§ 27 Andrahandsupplåtelse**

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

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

När en juridisk person innehar en bostadslägenhet kan samtycke till andrahandsupplåtelse endast nekas om bostadsrättsföreningen har befogad anledning. Tillståndet kan begränsas till viss tid.

Ett tillstånd till andrahandsupplåtelse kan förenas med villkor.

Samtycke till andrahandsupplåtelse behövs inte

1. 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
2. Om lägenheten är avsedd för permanentboende och bostadsrätten till lägenheten innehas av en kommun eller ett landsting.

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

## **§ 28 Inneboende**

Bostadsrättshavaren får inte inrymma utomstående person i lägenheten, om det kan medföra nackdel för bostadsrättsföreningen eller någon annan medlem i bostadsrättsföreningen.

## **§ 29 Avsägelse av bostadsrätt**

En bostadsrätthavare får avsäga sig sig bostadsrätten tidigast efter två år från upplåtelsen och därigenom bli fri från sina förpliktelser som bostadsrätthavare.

Avsägelsen ska göras skriftligen hos styrelsen.

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

### § 30 Förverkande av bostadsrätt

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts är, med de begränsningar som följer av näst sista och sista stycket i denna paragraf samt §31 nedan, 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 bostadsrättsföreningen 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 eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand

#### 4. *Annat ändamål*

Om lägenheten används till annat ändamål än det avsedda enligt §25

#### 5. *Inrymma utomstående*

Om bostadsrätthavaren inrymmer utomstående personer till nackdel för bostadsrättsföreningen eller annan medlem enligt §27

#### 6. *Ohyra*

Om bostadsrätthavaren eller den, som lägenheten upplåtits till i andra hand genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten eller om bostadsrätthavaren genom att inte utan oskäligt dröjsmål underrättar 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 bostadsrätthavaren 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 enligt §25.

#### 8. *Vägrat tillträde*

Om bostadsrätthavaren inte lämnar tillträde till lägenheten när bostadsrättsföreningen har rätt till tillträde enligt § 26 och bostadsrätthavaren inte kan visa en giltig ursäkt för detta.



### 9. Skyldighet av synnerlig vikt

Om bostadsrättshavare inte fullgör skyldighet som går utöver det han 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.

Inte heller är nyttjanderätten till en bostadslägenhet förverkad på grund av att en skyldighet som avses i punkt 9 ovan inte fullgörs, om bostadsrättshavaren är en kommun eller landsting och skyldigheten inte kan fullgöras av sådan bostadsrättshavare.

## § 31 Rättelseanmodan, uppsägning och särskilda bestämmelser

Uppsägning på grund av förhållanden som avses i § 30 punkterna 3-5 eller 7-9 får ske endast om bostadsrättshavaren låter bli att efter tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål.

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 inte om nyttjanderätten är förverkad på grund av särskilt allvarliga störningar i boendet.

Bostadsrätthavaren får inte heller skiljas från lägenheten enligt punkt 6 eller 9 om bostadsrättsföreningen inte har sagt upp bostadsrätthavaren till avflyttning inom tre månader från den dag då bostadsrättsföreningen fick reda på förhållandena som avses.

### Punkt 2

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

1. Om avgiften - när det är frågan om om en bostadslägenhet – betalas inom tre veckor från det att
  - a) Bostadsrättshavaren har delgetts underrättelse om möjligheten att få tillbaka lägenheten genom att betala årsavgiften inom denna tid, och
  - b) Meddelande om uppsägningen och anledningen till denna har lämnats till socialnämnden i den kommun där lägenheten är belägen.
2. Om avgiften – när det är frågan om en lokal – betalas inom två veckor från det att bostadsrättshavaren har delgetts underrättelse om möjligheten att få tillbaka lokalen genom att betala årsavgiften inom denna tid.

Är det frågan om 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 bostadsrättshaven, 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 frågan 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 bostadsrättshavaren att vidta rättelse. Uppmaningen att vidta rättelse ska ske inom två månader från den dag då bostadsrättsföreningen fick reda på förhållandena 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 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 på förhållandena. Om det brottsliga förfarandet har angetts till åtal eller om förundersökningar 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 brottsmålet har vunnit laga kraft eller rättsliga förfarandet har avslutats på något annat sätt.

## **§ 32 Skyldighet att avflytta**

Sägs bostadsrättshavaren upp till avflyttning av någon orsak som anges i § 30 p 1–2, 6–8 eller 10, är han eller hon skyldig att flytta genast.

Sägs bostadsrättshavaren upp av någon orsak som anges i § 30 P 3–5 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. Detsamma gäller om uppsägningen sker av orsak som anges i § 30 p 1 och bestämmelserna i § 31 punkt 7 är tillämpliga.

Vid uppsägning i andra fall av orsak som anges i § 30 p 1 tillämpas övriga bestämmelser i § 31 punkt 2.

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

En uppsägning ska vara skriftlig.

### § 33 Tvångsförsäljning

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning i fall som avses i § 30 ovan, skall 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 skjutas upp till dess att brister som bostadsrättshavaren svarar för blivit åtgärdade.

### § 34 Meddelanden till medlemmar

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

1. Tillsägelse om störning i boendet
2. Tillsägelse att avhjälpa brist
3. Uppmaning att betala insats, upplåtelseavgift och andra avgifter
4. Tillsägelse att vidta rättelse
5. Meddelande till socialnämnden
6. Underrättelse till panthavare angående obetalda avgifter till bostadsrättsföreningen
7. Uppmaning till juridisk person, dödsbon med flera angående nekat medlemskap

Ovanstående meddelanden får inte skickas i vanliga brev eller via e-post.

Andra meddelanden till medlemmar sker genom anslag på lämpligt plats inom föreningens fastighet eller genom brev. Till medlemmar som godkänt detta, kan meddelanden skickas via e-post.

### § 35 Föreningens upplösning

Om föreningen upplöses ska behållna tillgångar tillfalla bostadsrättshavarna i förhållande till lägenheternas insatser.

### § 36 Annan lagstiftning

För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar samt övriga tillämpliga författningar.