

STADGAR

STADGAR FÖR

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

Kamomillen

STADGAR

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

OM VERKSAMHETEN	
4 § 1 Bostadsrättsföreningens firma och säte	4
§ 2 Bostadsrättsföreningens ändamål	4

ÖVERGÅNG AV BOSTADSRÄTT OCH MEDLEMSKAP	4 § 3
Formkrav vid överlåtelse	4 § 4
Rätt till medlemskap	4
Juridiska personer	4
§ 5 Andelsförvärv	4
§ 6 Familjerättsliga förvärv	4 §
7 Rätt att utöva bostadsrätten	5 § 8
Prövning av medlemskap	5 § 9
Nekat medlemskap	5

AVGIFTER TILL BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN	5 §
10 Insats och årsavgift	5 §
11 Upplåtelse-, överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse	5

FÖRENINGSTÄMMAN	
5 § 12 Räkenskapsår och årsredovisning	5
§ 13 Föreningsstämma	6
§ 14 Motioner	6
§ 15 Kallelse till föreningsstämma	6 §
16 Dagordning	6
Ordinarie föreningsstämma	6
Extra föreningsstämma	6
§ 17 Rösträtt, ombud och biträde	6 §
18 Röstning	6 §
19 Protokoll vid föreningsstämma	7

STYRELSE, REVISION OCH VALBEREDNING 7

§ 20 Styrelse	7
7 § 21 Konstituering och firmateckning	7
§ 22 Beslutsförhet.....	7
§ 23 Protokoll vid styrelsesammanträde	7 §
24 Revisorer	7 §
25 Valberedning	7

FONDERING OCH UNDERHÅLL 7

§ 26 Fond för yttre och inre underhåll	7 §
27 Underhållsplan	8 §
28 Över- och underskott	8

BOSTADSRÄTTSFRÅGOR 8

8 § 29 Utdrag ur lägenhetsförteckning	8
§ 30 Bostadsrättshavarens ansvar	8
Till lägenheten hör bland annat:	8 §
31 Bostadsrättsföreningens ansvar	9 §
32 Brand- och vattenledningsskada samt ohyra	9 § 33
Bostadsrättsföreningens övertagande av underhållsåtgärd	9 § 34
Förändring av bostadsrättslägenhet	9 § 35
Avhjälpan av brist	9 § 36
Ingrepp i lägenhet	9 § 37
Användning av bostadsrätten	10 § 38
Tillträde till lägenheten	10 § 39
Andrahandsupplåtelse	10 § 40
Inrymma utomstående	10 § 41
Ändamål med bostadsrätten	10 § 42
Avsägelse av bostadsrätt	10 § 43
Förverkandegrunder	10
Rättelseanmodan, uppsägning och särskilda bestämmelser	11 § 44
Vissa meddelanden	12

SÄRSKILDA BESLUT 12

12 § 45 Bostadsrättsföreningens fastighet och tomträtt	12
§ 46 Upplösning	12

STADGAR

OM VERKSAMHETEN

§ 1 Bostadsrättsföreningens firma och säte

Styrelsen har rätt att utesluta medlem som ej Bostadsrättsföreningens firma är **Bostadsrätts-**förvärvat bostadsrätt. **föreningen Kamomillen**. Styrelsen har sitt säte i Örebro.

Juridiska personer

Den juridiska person som lämnar **§ 2 Bostadsrättsföreningens ändamål**

inköpsgaranti för osålda bostadsrätter och eller Bostadsrättsföreningen har till ändamål att den juridiska person som denne skriftligen främja medlemmarnas ekonomiska intressen anvisar och som förvärvat bostadsrätt får inte genom att i bostadsrättsföreningens hus nekas medlemskap. Kommun eller landsting upplåta lägenheter med bostadsrätt till som förvärvat bostadsrätt till bostadslägenhet medlemmarna till nyttjande utan tidsbe- får inte nekas medlemskap. Annan juridisk gränsning och upplåta lägenheter med

person som förvärvat bostadsrätt till en hyresrätt samt upplåta mark med arrenderätt. bostadslägenhet som inte är avsedd för Upplåtelse med bostadsrätt får även omfatta fritidsändamål får nekas medlemskap. mark som ligger i anslutning till föreningens En juridisk person som är medlem i hus, om mark ska användas som komplement bostadsrättsföreningen måste ha samtycke av till nyttjandet av huset eller del av huset. bostadsrättsföreningens styrelse för att genom Bostadsrättsföreningen ska i all verksamhet överlåtelse förvärva bostadsrätt till en värna om miljön genom att verka för en bostadslägenhet som inte är avsedd för långsiktig hållbar utveckling. fritidsändamål. Samtycke behövs inte vid Bostadsrätt är den rätt i bostadsrätts-

exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning om föreningen, som en medlem har på grund av den juridiska personen hade panträtt i bostaden upplåtelsen.

eller vid förvärv som görs av en kommun eller Medlem som har bostadsrätt kallas

ett landsting samt till den juridiska person som bostadsrättshavare.
lämnar inköpsgaranti för osålda bostadsrätter och eller den juridiska som denne skriftligen anvisar och som förvärvat bostadsrätt till **ÖVERGÅNG AV BOSTADS-**

bostadslägenhet.

RÄTT OCH MEDLEMSKAP

§ 5 Andelsförvärv

Den som förvärvat andel i bostadsrätt till

§ 3 Formkrav vid överlåtelse

Ett avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp ska upprättas skriftligen och skrivas under av säljaren och köparen. Köpehandlingen ska innehålla uppgift om den bostadslägenhet får nekas medlemskap. Bestämmelserna i § 4 ovan ska dock tillämpas om bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar, sambor eller andra med varandra varaktigt sammanboende närstående personer. lägenhet som överlåtelsen avser samt ett pris. Motsvarande gäller vid byte och gåva.

Om överlåtelseavtalet inte uppfyller form- kraven är överlåtelsen ogiltig.

§ 6 Familjerättsliga förvärv

Om en bostadsrätt övergått genom bo- delning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv och förvärvaren

inte antagits

§ 4 Rätt till medlemskap

Inträde i bostadsrättsföreningen kan beviljas den som 1. kommer att erhålla bostadsrätt genom upplåtelse i bostadsrättsföreningens hus, eller 2. övertar bostadsrätt i bostadsrättsföreningens hus till medlem, får bostadsrättsföreningen uppmana förvärvaren att inom sex månader från uppmaningen visa att någon, som inte får nekas medlemskap i bostadsrättsföreningen har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs, får bostadsrätten tvångsförsäljas enligt bostadsrättslagen för förvärvarens räkning. Den som en bostadsrätt övergått till får inte nekas inträde i bostadsrättsföreningen, om de villkor för medlemskap som föreskrivs i denna paragraf är uppfyllda och bostadsrättsföreningen skäligen bör godta honom som bostadsrättsinnehavare. Om det kan antas att förvärvaren inte avser att bosätta sig permanent i bostadslägenheten har bostadsrättsföreningen rätt att neka medlemskap. Medlemskap får inte nekas på diskriminerande grund.

Sida 4 | 12

STADGAR

§ 7 Rätt att utöva bostadsrätten

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

Ett dödsbo efter en avliden bostadsrättsinnehavare får utöva bostadsrätten trots att dödsboet inte är medlem i bostadsrättsföreningen.

Bostadsrättsföreningen får tre år efter dödsfallet uppmana dödsboet att inom sex månader från uppmaningen visa att bostadsrätten har ingått i bodelning eller arvskifte eller att någon, som inte får nekas medlemskap i bostadsrättsföreningen, har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs, får bostadsrätten tvångsförsäljas för dödsboets räkning enligt bostadsrättslagen.

En juridisk person som har panträtt i bostadsrätten och förvärvet skett genom tvångsförsäljning eller vid exekutiv försäljning, kan tre år efter förvärvet uppmanas att inom sex månader visa att någon, som inte får nekas medlemskap i bostadsrättsföreningen, har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap.

§ 8 Prövning av medlemskap

Fråga om att anta en medlem avgörs av styrelsen.

Styrelsen är skyldig att avgöra frågan om medlemskap inom en månad från det att skriftlig och fullständig ansökan om medlemskap tagits emot av bostadsrättsföreningen.

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

§ 9 Nekat medlemskap

En överlåtelse är ogiltig om den som bostadsrätten övergått till nekas medlemskap i bostadsrättsföreningen.

Enligt bostadsrättslagen gäller särskilda regler vid exekutiv försäljning och tvångsförsäljning.

AVGIFTER TILL BOSTADS- RÄTTSFÖRENINGEN

§ 10 Insats och årsavgift

Årsavgiften fördelas mellan bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal. Styrelsen fastställer andelstalen. Ändring av andelstal ska beslutas av föreningsstämman. Årsavgiften ska täcka bostadsrättsföreningens löpande verksamhet.

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

Om inre fond finns ingår även fondering för inre underhåll.

Sida 5 | 12 Insats för lägenhet beslutas av styrelsen, men beslut om ändring av insats ska alltid fattas av föreningsstämman. Regler för giltigt beslut anges i bostadsrättslagen.

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

I årsavgiften ingående ersättning för värme och varmvatten, elektricitet, sophämtning eller konsumtionsvatten kan

beräknas efter förbrukning. För informationsöverföring och liknande kan ersättning bestämmas till lika belopp per lägenhet.

§ 11 Upplåtelse-, överlåtelse- och pantsättnings- avgift samt avgift för andrahandsupplåtelse

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan tas ut efter beslut av styrelsen. Bostadsrättsföreningen får ta ut överlåtelseavgift av bostadsrättshavaren med högst 3,5 procent av prisbasbeloppet.

Bostadsrättsföreningen får ta ut pantsättningsavgift av bostadsrättshavaren med högst 1,5 procent av prisbasbeloppet.

Prisbasbeloppet bestäms enligt socialför- säkringsbalken och fastställs för överlåtelseavgift vid ansökan om medlemskap och för pantsättningsavgift vid underrättelse om pantsättning.

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

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

FÖRENINGSTÄMMAN

§ 12 Räkenskapsår och årsredovisning

Bostadsrättsföreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari - 31 december. Senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma ska styrelsen till revisorerna lämna årsredovisning som består av förvaltningsberättelse, balans- och resultaträkning, samt tilläggsupplysningar.

STADGAR

§ 13 Föreningsstämma

18. val av revisor/er och suppleant Föreningsstämman är bostadsrättsföreningens

19. beslut om antal ledamöter i valberedningen ingens högsta beslutande organ.

20. val av valberedning, en ledamot utses till Ordinarie föreningsstämma ska hållas inom valberedningens ordförande sex månader efter utgången av varje räkenskapsår.

21. av styrelsen till föreningsstämman hänförelse.

skjutna frågor och av medlemmar anmälda Extra föreningsstämma ska hållas när styrelsen finner skäl till det. Extra föreningsstämma

22. föreningsstämmans avslutande ska också hållas om det skriftligen begärs av en revisor eller av minst en tiondel av samtliga

Extra föreningsstämma röstberättigade. Begäran ska ange vilket ärende

På extra föreningsstämma ska kallelsen, som ska behandlas.

utöver punkt 1-8 ovan, ange de ärenden som ska behandlas. **§ 14 Motioner**

Medlem, som önskar visst ärende behandlat

§ 17 Rösträtt, ombud och biträde på ordinarie föreningsstämma, ska skriftligen

Vid föreningsstämma har varje medlem en anmäla ärendet till styrelsen före februari månad. Om månads utgång.

flera medlemmar innehar bostadsrätt gemensamt har de dock tillsammans endast en **§ 15 Kallelse till föreningsstämma**

röst. Styrelsen kallar till föreningsstämma.

Rösträtt har endast den medlem som fullgjort Kallelse till föreningsstämma ska innehålla sina åtaganden mot föreningen enligt dessa uppgift om de ärenden som ska förekomma på stadgar och enligt lag. föreningsstämman.

En medlems rätt vid föreningsstämma utövas Kallelse får utfärdas tidigast fyra veckor före av medlemmen personligen eller den som är föreningsstämman och ska utfärdas senast två veckor före föreningsstämman.

genom ombud. Endast medlemmens barn, Kallelse sker genom anslag på lämplig plats make, sambo, närstående som varaktigt inom bostadsrättsföreningens fastighet (-er).

sammanbor med medlemmen eller annan Skriftlig kallelse ska enligt lag i vissa fall medlem får vara ombud. Denna ombudsregel sändas till varje medlem vars postadress är gällande inte för juridisk person. Känd för bostadsrättsföreningen.

Ombud ska lämna in skriftlig daterad fullmakt. Fullmakten ska vara i original och **§ 16 Dagordning** gäller högst ett år från utfärdandet. Ombud får bara företräda en medlem. **Ordinarie föreningsstämma**

Medlem får på föreningsstämma medföra ett Vid ordinarie föreningsstämma ska förebiträde. komma: 1. föreningsstämmans öppnande

§ 18 Röstning 2. val av stämмоordförande

Föreningsstämmans beslut utgörs av den 3. anmälan av stämмоordförandens val av mening som har fått mer än hälften av de protokollförare

avgivna rösterna eller vid lika röstetal den 4. godkännande av röstlängd

mening som stämмоordföranden biträder. 5. godkännande av dagordning

Vid personval anses den vald som har fått de 6. val av två personer att jämte

flesta rösterna. Vid lika röstetal avgörs valet stämмоordföranden justera protokollet

genom lottning om inte annat beslutas av 7. val av minst två rösträknare

föreningsstämman innan valet förrättas. 8. fråga om kallelse skett i behörig ordning

För vissa beslut krävs särskild majoritet enligt 9. genomgång av styrelsens årsredovisning

bestämmelser i lag. 10. genomgång av revisorernas berättelse

Omröstning vid föreningsstämman sker 11. beslut om fastställande av resultaträkning

öppet om inte närvarande röstberättigade och balansräkning

påkallar slutet omröstning. 12. beslut i anledning av bostadsrättsför-

Om röstsedel inte avlämnas eller röstsedel eningens vinst eller förlust enligt den

avlämnas utan röstningsuppgift (så kallad fastställda balansräkningen

blank sedel) vid slutet omröstning anses inte 13. beslut om ansvarsfrihet för styrelsens

röstning ha skett. ledamöter 14. beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens

ledamöter, revisorer och valberedning. 15. beslut om antal styrelseledamöter och

suppleanter 16. val av styrelsens ordförande, styrelsele-

damöter och suppleanter 17. beslut om antal revisorer och suppleant

Sida 6 | 12

STADGAR

§ 19 Protokoll vid föreningsstämma Ordföranden 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 stämмоord- föranden och av valda justerare. Senast tre veckor efter

föreningsstämman ska det justerade protokollet hållas tillgängligt hos bostadsrättsföreningen för medlemmarna.

Protokoll ska förvaras betryggande.

STYRELSE, REVISION OCH VALBEREDNING

§ 20 Styrelse

Styrelsen består av lägst tre och högst sju styrelseledamöter med högst tre suppleanter.

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

§ 21 Konstituering och firmateckning

Styrelsen konstituerar sig själv med undantag av styrelsens ordförande som väljs av föreningsstämma. Styrelsen utser inom sig sekreterare. Styrelsen utser också organisatör för studie- och fritidsverksamheten inom bostadsrättsföreningen.

Bostadsrättsföreningens firma tecknas av styrelsen. Styrelsen kan utse högst fyra personer, varav minst två styrelseledamöter, att två tillsammans teckna bostadsrättsföreningens firma.

§ 22 Beslutsföret

Styrelsen är beslutför när fler än hälften av hela antalet styrelseledamöter är närvarande.

Som styrelsens beslut gäller den mening de flesta röstande föreningar sig om. Vid lika röstetal gäller den mening som styrelsens ordförande biträder. När minsta antal ledamöter är närvarande krävs enhällighet för giltigt beslut.

§ 23 Protokoll vid styrelsesammanträde

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

Styrelseledamot har rätt att få avvikande mening antecknad till protokollet.

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

Styrelsen förfogar över möjligheten att låta annan ta del av styrelsens protokoll.

Sida 7 | 12 Protokoll ska förvaras betryggande. Protokoll från styrelsesammanträde ska föras i nummerföljd.

§ 24 Revisorer

Revisorerna ska till antalet vara lägst en och högst två, samt högst en suppleant. Mandat- tiden är fram till nästa ordinarie förenings- stämma.

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 ska behandlas.

§ 25 Valberedning

Vid ordinarie föreningsstämma får valberedning väljas.

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

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

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

FONDERING OCH UNDERHÅLL

§ 26 Fonder

Yttre fond

Bostadsrättsföreningen ska ha fond för yttre underhåll.

Styrelsen ska i enlighet med upprättad underhållsplan reservera respektive ta i anspråk medel för yttre underhåll. Vid nyproduktion gäller dock följande:

Avsättning till fond för yttre underhåll ska göras senast från och med det räkenskapsår som infaller 3 år efter att föreningens hus färdigställts och godkänts vid slutbesiktning. Om avsättning görs dessförinnan gäller att avsättning ska ske med ett belopp motsvarande 0,3 % av aktuellt taxeringsvärde för föreningens byggnad.

STADGAR

Inre fond

Bostadsrättsföreningen kan ha fond för inre underhåll av bostadsrättslägenheter.

Överföring till fond för inre underhåll bestäms av styrelsen.

Bostadsrättshavare får för att bekosta inre underhåll av lägenhet använda sig av den del av fonden som tillhör bostadsrättslägenheten.

Bostadsrättslägenhetens andel av fonden bestäms utifrån förhållandet mellan insatsen för lägenheten och samtliga insatser för bostadsrättslägenheter i bostadsrättsföreningen med avdrag för gjorda uttag.

§ 27 Underhållsplan

Vid nyproduktion ska styrelsen senast från och med det räkenskapsår som infaller 3 år efter att föreningens hus färdigställts och godkänts vid slutbesiktning:

1. upprätta en underhållsplan för genomförande av underhåll av bostadsrättsföreningens fastighet
2. årligen budgetera för att säkerställa att tillräckliga medel finns för underhåll av bostadsrättsföreningens fastighet
3. se till att bostadsrättsföreningens egendom besiktigas i lämplig omfattning och i enlighet med bostadsrättsföreningens

underhållsplan, samt 4. regelbundet uppdatera underhållsplanen

§ 28 Över- och underskott

Det över- eller underskott som kan uppstå på bostadsrättsföreningens verksamhet ska, efter underhållsfondering, balanseras i ny räkning.

BOSTADSRÄTTSPRÅG

§ 29 Utdrag ur lägenhetsförteckning

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

1. lägenhetens beteckning, belägenhet, rumsantal och övriga utrymmen 2. dagen för Bolagsverkets registrering av den ekonomiska plan som ligger till grund för upplåtelsen 3. bostadsrättshavarens namn 4. insatsen för bostadsrätten 5. vad som finns antecknat rörande pantsättning av bostadsrätten, samt 6. datum för utfärdandet

§ 30 Bostadsrättshavarens ansvar

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick. Det innebär att bostadsrättshavaren ansvarar för att såväl underhålla som reparera lägenheten och att bekosta åtgärderna.

Sida 8 | 12 Bostadsrättshavaren ska teckna försäkring som omfattar bostadsrättshavarens underhålls- och reparationsansvar som följer av lag och dessa stadgar såvida inte bostadsrättsföreningen tecknat en motsvarande försäkring till förmån för bostadsrättshavaren. I sådant fall svarar bostadsrättshavaren i förekommande fall för självrisk och kostnaden för åldersavdrag.

Bostadsrättshavaren ska följa de anvisningar som bostadsrättsföreningen lämnar beträffande installationer avseende avlopp, värme, gas, el, vatten, ventilation och anordning för informationsöverföring. För vissa åtgärder i lägenheten krävs styrelsens tillstånd enligt § 36. De åtgärder bostadsrättshavaren vidtar i lägenheten ska alltid utföras fackmässigt.

Till lägenheten hör bland annat:

1. ytskikt på rummets väggar, golv och tak jämte den underliggande behandling som krävs för att anbringa ytskiktet på ett fackmässigt sätt. Bostadsrättshavaren ansvarar också för fuktisolerande skikt i badrum och våtrum 2. icke bärande innerväggar 3. inredning i lägenheten och övriga utrymmen tillhörande lägenheten, exempelvis: sanitetsporlin, köksinredning, vitvaror såsom kyl/frys och tvättmaskin; bostadsrättshavaren svarar också för vattenledningar, avstängningsventiler och i förekommande fall anslutningskopplingar på vattenledning till denna inredning 4. lägenhetens ytter- och innerdörrar med tillhörande lister, foder, karm, tätninglistor, gångjärn, beslag, brevinkast, lås inklusive nycklar, nyckeltub, handtag m m. Bostadsrättsföreningen svarar dock för målning av ytterdörrens ytersida. Vid byte av lägenhetens ytterdörr ska den nya dörren motsvara de normer som vid utbytet gäller för brandklassning och ljuddämpning 5. insida av ytterdörr samt beslag, handtag, gångjärn, tätninglistor, brevinkast, lås och nycklar 6. glas i fönster och dörrar samt spröjs på fönster och i förekommande fall isolerglaskassett 7. till fönster och fönsterdörr hörande beslag, handtag, gångjärn, tätninglistor samt målning; bostadsrättsföreningen svarar dock för målning av utifrån synliga delar av fönster/fönsterdörr 8. målning av radiatorer och värmeledningar 9. ledningar för avlopp, gas, vatten och anordningar för informationsöverföring till de delar de är synliga i lägenheten och betjänar endast den aktuella lägenheten 10. armaturer för vatten (blandare, duschmunstycke med mera) inklusive packning, avstängningsventiler och anslutningskopplingar på vattenledning 11. klämringen runt golvbrunnen, rensning av golvbrunn och vattenlås

STADGAR

12. eldstäder och braskaminer 13. köksfläkt, kolfilterfläkt, spiskåpa, ventilationsdon och ventilationsfläkt om de inte är en del av husets ventilationssystem. Installation av anordning som påverkar husets ventilation kräver styrelsens tillstånd 14. säkringsskåp, samtliga elledningar i lägenheten samt brytare, eluttag och fasta armaturer 15.

brandvarnare, samt 16. elburen golvvärme och handdukstork som bostadsrättshavare försett lägenheten med

Ingår i bostadsrättsupplåtelsen förråd, garage eller annat lägenhetskomplement har bostadsrättshavaren samma underhålls- och reparationsansvar för dessa utrymmen som för lägenheten enligt ovan. Detta gäller även mark som är upplåten med bostadsrätt.

Om lägenheten är utrustad med balkong, altan eller hör till lägenheten mark/uteplats som är upplåten med bostadsrätt svarar bostadsrättshavaren för renhållning och snöskottning. För balkong/altan svarar bostadsrättshavaren för målning av insida av balkongfront/altanfront samt golv. Målning utförs enligt bostadsrättsföreningens instruktioner. Om lägenheten är utrustad med takterrass ska bostadsrättshavaren därutöver se till att avrinning för dagvatten inte hindras. Vad avser mark/uteplats är bostadsrättshavaren skyldig att följa bostadsrättsföreningens anvisningar gällande skötsel av marken/uteplatsen.

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

§ 31 Bostadsrättsföreningens ansvar

Bostadsrättsföreningen svarar för att huset och bostadsrättsföreningens fasta egendom, med undantag för bostadsrättshavarens ansvar enligt § 30, är väl underhållet och hålls i gott skick.

Bostadsrättsföreningen svarar vidare för underhåll och reparationer av följande:

1. ledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet och vatten, om bostadsrättsföreningen har försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänar fler än en lägenhet (så kallade stamledningar) 2. ledningar för avlopp, gas, vatten och anordningar för informationsöverföring som bostadsrättsföreningen försett lägenheten med och som finns i golv, tak, lägenhets- avskiljande- eller bärande vägg 3. radiatorer och värmeledningar i lägenheten som bostadsrättsföreningen försett lägenheten med 4. rökgångar (ej rökgångar i kakelugnar) och ventilationskanaler, inkluderat hela ventilationssystemet inklusive ventilationsdon

Sida 9 | 12 samt även för spiskåpa/köksfläkt som utgör del av husets ventilation, samt

§ 32 Brand- och vattenledningsskada samt ohyra För reparation på grund av brandskada eller vattenledningsskada (skada på grund av utströmmande tappvatten) svarar bostadsrättshavaren endast i begränsad omfattning i enlighet med bostadsrättslagen. Detta gäller även i tillämpliga delar om det finns ohyra i lägenheten.

§ 33 Bostadsrättsföreningens övertagande av underhållsåtgärd

Bostadsrättsföreningen får utföra reparation samt byta inredning och utrustning som bostadsrättshavaren enligt § 30 ska svara för. Ett sådant beslut ska fattas av föreningsstämma och får endast avse åtgärd som företas i samband med omfattande underhåll eller ombyggnad av bostadsrättsföreningens hus och som berör bostadsrättshavarens lägenhet.

§ 34 Förändring av bostadsrättslägenhet

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

§ 35 Avhjälpan av brist

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

§ 36 Ingrepp i 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, gas 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.

STADGAR

§ 37 Användning av bostadsrätten

Om inte samtycke till andrahandsupplåtelse Vid användning av lägenheten ska lämnas av styrelsen får bostadsrättshavaren ändå bostadsrättshavaren se till att de som bor i upplåta sin lägenhet i andra hand om omgivningen inte utsätts för störningar som i hyresnämnden lämnar sitt tillstånd. sådan grad kan vara skadliga för hälsan eller När en juridisk person innehar en annans försämrade deras bostadsmiljö att de inte

bostadslägenhet kan samtycke till andrahands- skäligen bör tålas. Bostadsrättshavaren ska även i upplåtelse endast nekas om bostadsrätts- övrigt vid sin användning av lägenheten iakttas föreningen har befogad anledning. allt som fordras för att bevara sundhet, ordning Samtycke till andrahandsupplåtelse behövs och gott skick inom eller utanför huset.

inte Bostadsrättshavaren ska hålla noggrann tillsyn över att dessa åligganden fullgörs också av de

1. om en bostadsrätt har förvärvats vid som hör till bostadsrättshavarens hushåll, de som exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning besöker bostadsrättshavaren som gäst, någon enligt bostadsrättslagen av en juridisk som bostadsrättshavaren har inrymt eller någon person som hade panträtt i bostadsrätten som på uppdrag av bostadsrättshavaren utför och som inte antagits till medlem i arbete i lägenheten.

bostadsrättsföreningen, eller Bostadsrättsföreningen kan anta ordnings-

2. om lägenheten är avsedd för perma- regler. Ordningsreglerna ska vara i överens- nentboende och bostadsrätten till lägenheten stämmelse med ortens sed. Bostadsrättshavaren innehas av en kommun eller ett landsting, ska följa bostadsrättsföreningens ordningsregler.

eller Om det förekommer störningar i boendet ska

3. om en bostadsrätt har förvärvats av den bostadsrättsföreningen ge bostadsrättshavaren juridiska person som lämnar inköpsgaranti tillsägelse att se till att störningarna omedelbart för osålda bostadsrätter och eller av den upphör. Det gäller inte om bostadsrättshavaren juridiska person som denne skriftligen sägs upp med anledning av att störningarna är anvisar. särskilt allvarliga med hänsyn till deras art eller omfattning.

När samtycke inte behövs ska bostadsrätts- Om bostadsrättshavaren vet eller har havaren genast meddela styrelsen om anledning att misstänka att ett föremål är andrahandsupplåtelsen. behäftat med ohyra får detta inte tas in i lägenheten.

§ 40 Inrymma utomstående

Bostadsrättshavaren får inte inrymma **§ 38 Tillträde till lägenheten**

utomstående personer i lägenheten, om det kan Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt medföra men för bostadsrättsföreningen eller att få komma in i lägenheten när det behövs för någon annan medlem i bostadsrättsföreningen. tillsyn eller för att utföra arbete som bostadsrättsföreningen svarar för eller för att

§ 41 Ändamål med bostadsrätten avhjälpa brist när bostadsrättshavaren

Bostadsrättshavaren får inte använda försummar sitt ansvar för lägenhetens skick.

lägenheten för något annat ändamål än det När bostadsrättshavaren har av sagt sig avsedda. bostadsrätten eller när bostadsrätten ska

Bostadsrättsföreningen får dock endast tvångsförsäljas är bostadsrättshavaren skyldig att

åberopa avvikelse som är av avsevärd betydelse låta lägenheten visas på lämplig tid.

för bostadsrättsföreningen eller någon medlem i Bostadsrättsföreningen ska se till att bostads- bostadsrättsföreningen. rättshavaren inte drabbas av större olägenhet än nödvändigt.

§ 42 Avsägelse av bostadsrätt Bostadsrättsföreningen har rätt att komma in i

En bostadsrättshavare får avsäga sig lägenheten och utföra nödvändiga åtgärder för

bostadsrätten tidigast efter två år från att utrota ohyra i huset eller på marken.

upplåtelsen och därigenom bli fri från sina Om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde

förpliktelser som bostadsrättshavare. Avsägelsen när bostadsrättsföreningen har rätt till det kan

ska göras skriftligen hos styrelsen. bostadsrättsföreningen ansöka om särskild

Vid en avsägelse övergår bostadsrätten till handräckning vid kronofogdemyndigheten.

bostadsrättsföreningen vid det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från **§ 39**

Andrahandsupplåtelse

avsägelsen eller vid det senare månadsskifte som En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet

angetts i avsägelsen. i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt skriftliga

samttycke. Styrelsens samtycke får begränsas till viss tid och ska lämnas om bostadsrättshavaren har skäl för

upplåtelsen och bostadsrätts- föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke.

STADGAR

§ 43 Förverkandegrunder

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

1. Dröjsmål med insats eller upplåtelseavgift

om bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats och 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 för annat ändamål än det avsedda,

5. Inrymma utomstående om bostadsrättshavaren inrymmer utom- stående personer till men för bostadsrättsföreningen eller annan medlem,

6. Ohyra om bostadsrättshavaren eller den, som lägenheten upplåtits till i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten eller om bostadsrättshavaren genom att inte utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten bidrar till att ohyran sprids i huset,

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

8. Vägrat tillträde om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten när bostadsrättsföreningen har rätt till tillträde och bostadsrättshavaren inte kan visa en giltig ursäkt för detta,

9. Skyldighet av synnerlig vikt om bostadsrättshavaren inte fullgör skyldighet som går utöver det han ska göra enligt bostadsrättslagen och det måste anses vara av

Sida 11 | 12 synnerlig vikt för bostadsrättsföreningen att skyldigheten fullgörs, samt

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.

En uppsägning ska vara skriftlig.

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

Rättelseanmodan, uppsägning och särskilda bestämmelser

Punkt 3-5 och 7-9

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

Punkt 1-6 och 7-9

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

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

Punkt 2

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

1. om avgiften — när det är fråga om en bostadslägenhet — betalas inom tre veckor från det att bostadsrättshavaren har delgetts underrättelse om möjligheten att få tillbaka lägenheten genom att betala avgiften inom denna tid, och

meddelande om uppsägningen och anledningen till denna har lämnats till socialnämnden i den kommun där lägenheten är belägen

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

STADGAR

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

Vad som sägs i första stycket gäller inte om bostadsrättshavaren, genom att vid upprepade tillfällen inte betala avgiften, har åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att bostadsrättshavaren skäligen inte bör få behålla lägenheten. Beslut om avhysning får meddelas tidigast tredje vardagen efter utgången av den tid som anges i första stycket 1 eller 2.

Punkt 3

Uppsägning enligt punkt 3 får dock, om det är fråga om en bostadslägenhet, inte ske om bostadsrättshavaren utan dröjsmål ansöker om tillstånd till upplåtelsen och får ansökan beviljad.

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

Punkt 7

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

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

Punkt 10

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

Sida 12 | 12 § 44 Vissa meddelanden När meddelande enligt nedan har skickats från bostadsrättsföreningen i rekommenderat brev under mottagarens vanliga adress har bostadsrättsföreningen gjort vad som krävs av den:

1. tillsägelse om störningar i boendet 2. tillsägelse att avhjälpa brist 3. uppmaning att betala insats eller upplåtelseavgift 4. tillsägelse att vidta rättelse 5. meddelande till socialnämnden 6. underrättelse till panthavare angående obetalda avgifter till bostadsrättsföreningen 7. uppmaning till juridiska personer, dödsbon med flera angående nekat medlemskap

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

SÄRSKILDA BESLUT

§ 45 Bostadsrättsföreningens fastighet och tomträtt

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

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

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

§ 46 Upplösning

Om bostadsrättsföreningen upplöses ska behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till

bostadsrättslägenheternas insatser.