

BRFBOKLOKGRANEN



Stadgar för Bostadsrättsföreningen BoKlok Granen

Senast reviderad: 2025

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

OM FÖRENINGEN

- 1 § Bostadsrättsföreningens företagsnamn
- 2 § Bostadsrättsföreningens verksamhet
- 3 § Föreningens säte
- 4 § Räkenskapsår

AVGIFTER TILL BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

- 5 § Insats, andelstal och årsavgift
- 6 § Upplåtelse- överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse

FONDERING OCH UNDERHÅLL

- 7 § Yttre fond
- 8 § Underhållsplan
- 9 § Vinst eller förlust

STYRELSE, REVISION OCH VALBEREDNING

- 10 § Styrelsen
- 11 § Konstituering, beslutsföret och majoritetskrav
- 12 § Firmateckning
- 13 § Protokoll vid styrelsesammanträde
- 14 § Förvaltning
- 15 § Avyttring m.m.
- 16 § Styrelsens åliggande
- 17 § Revisor
- 18 § Valberedning

FÖRENINGSTÄMMAN

- 19 § Föreningsstämma
- 20 § Kallelse till föreningsstämma
- 21 § Motionsrätt
- 22 § Dagordning
- 23 § Protokoll
- 24 § Röstning, ombud och biträde

ÖVERGÅNG AV BOSTADSRÄTT OCH MEDLEMSKAP

- 25 § Medlemskap
- 26 § Utträde
- 27 § Formkrav vid upplåtelse och överlåtelse
- 28 § Rätt att utöva bostadsrätten
- 29 § Rätt till medlemskap
- 30 § Familjerättsliga förvärv

BOSTADSRÄTTSPRÅG

- 31 § Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter
- 32 § Ingrepp i lägenhet
- 33 § Inrymma utomstående
- 34 § Användning av bostadsrätten
- 35 § Andrahandsupplåtelse
- 36 § Neka andrahandsupplåtelse
- 37 § Bostadsrättshavarens ansvar
- 38 § Frånluftsvärmepump
- 39 § Föreningens rätt att avhjälpa brist
- 40 § Tillträde till lägenheten
- 41 § Avsägelse av bostadsrätt
- 42 § Förverkande av bostadsrätt
- 43 § Uppsägning och rättelseanmodan
- 44 §
- 45 §
- 46 § Avflyttning
- 47 § Uppsägning
- 48 § Tvångsförsäljning
- 49 § Upplösning
- 50 § Övriga bestämmelser

BRANDSKYDD

- 51 § Styrelsens ansvar
- 52 § Medlemmens ansvar

OM FÖRENINGEN

1 § Bostadsrättsföreningens företagsnamn

Föreningens företagsnamn är Bostadsrättsföreningen BoKlok Granen.

2 § Bostadsrättsföreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende till nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenheten.

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

3 § Föreningens säte

Styrelsen ska ha sitt säte i Lunds kommun.

4 § Räkenskapsår

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

AVGIFTER TILL BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

5 § Insats, andelstal och årsavgift

För bostadsrätten utgående insats och årsavgift liksom bostadsrättens andelstal fastställs av styrelsen. Ändring av insats och andelstal ska dock alltid beslutas av föreningsstämma.

För bostadsrätt ska erläggas årsavgift för den löpande verksamheten, inkluderande bl.a. amorteringar samt de i 8 § angivna avsättningarna. Årsavgifterna fördelas efter bostadsrätternas andelstal och betalas månadsvis i förskott senast sista vardagen före varje kalendermånads början, om inte styrelsen beslutar annat.

Styrelsen kan besluta att i årsavgiften ingående ersättning för värme och varmvatten, renhållning, konsumtionsvatten, elektrisk ström, TV, bredband och/eller telefoni ska erläggas efter förbrukning och/eller area. Avgift kan även i tillämpliga fall erläggas per lägenhet.

Styrelsen kan även besluta att i årsavgiften ingående kommunal fastighetsavgift för föreningens fastighet ska erläggas med lika belopp per lägenhet.

Om inte avgifterna betalas i rätt tid, utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen (1975:635) på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker samt påminnelseavgift enligt lagen ersättning för inkassokostnader m.m.

6 § Upplåtelse- överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse

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

För arbete med övergång av bostadsrätt får överlåtelseavgift tas ut med belopp som maximalt får uppgå till 3,5 % av prisbasbeloppet enligt 2 kap 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken (2010:110). Den medlem till vilken en bostadsrätt övergått svarar normalt för att överlåtelseavgiften betalas.

För arbete vid pantsättning av bostadsrätt får pantsättningsavgift tas ut med belopp som maximalt får uppgå till 1,5 % av prisbasbeloppet enligt 2 kap 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken (2010:110). Pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

För arbete med andrahandsupplåtelse av bostadsrätt får avgift för andrahandsupplåtelse tas ut med ett belopp som maximalt per lägenhet och år får uppgå till 10% av prisbasbeloppet enligt 2 kap 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken (2010:110).

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

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

FONDERING OCH UNDERHÅLL

7 § Yttre fond

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll ska göras årligen, senast från och med det verksamhetsår som infaller närmast efter att slutfinansieringen av föreningens fastighet genomförts, med ett belopp motsvarande minst 30 kr per m² bostadsarea för föreningens hus.

8 § Underhållsplan

Styrelsen ska

1. upprätta en underhållsplan för genomförande av underhåll av bostadsrättsföreningens fastigheter,
2. årligen budgetera för 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

9 § Vinst eller förlust

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

Om verksamhetens resultat innebär en förlust ska bostadsrättsföreningen också lämna upplysning om vad förlusten innebär för bostadsrättsföreningen samt lägga en plan för hur föreningen blir av med förlusten.

STYRELSE, REVISION OCH VALBEREDNING

10 § Styrelse

Styrelsen består av lägst tre och högst fem ledamöter samt minst en och högst fyra suppleanter, vilka samtidigt väljs av föreningen på ordinarie stämma för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits. Ledamot eller suppleant kan utses för en tid av ett eller två år.

Som styrelseledamot eller suppleant kan endast väljas person som är medlem i föreningen och permanent bosatt i sin bostadsrätt i föreningen.

Utan hinder av föregående kan dock annan person väljas till styrelseledamot (i) om det sker i samband med byggnation (s.k. byggande styrelse) enligt tredje stycket eller (ii) om det finns särskilda behov av erfarenhet eller expertkunskaper eller (iii) om det bland föreningens medlemmar inte finns tillräckligt många som är beredda att väljas till styrelseledamot.

Slutfinansieringen har skett när samtliga i den ekonomiska planen förutsedda fastighetslån utbetalats.

11 § Konstituering, beslutsförhet och majoritetskrav

Styrelsen konstituerar sig själv.

Styrelsen är beslutsför när fler än hälften av hela antalet invalda styrelseledamöter är närvarande. Som styrelsens beslut gäller den mening de flesta röstande förener sig om. Vid lika röstetal gäller den mening som styrelsens ordförande biträder. När det minsta antal styrelseledamöter för beslutsförhet är närvarande krävs enhällighet för giltigt beslut. En styrelseledamot som är jävig anses som frånvarande. Suppleanter träder in som ledamot med rösträtt när en sådan är frånvarande.

12 § Firmateckning

Föreningens firma tecknas av styrelsen eller av två styrelseledamöter i föreningen.

13 § Protokoll vid styrelsesammanträde

Vid styrelsens sammanträden ska det föras protokoll. Protokollet ska undertecknas av den som har varit protokollförare. Protokollet ska justeras av ordföranden för sammanträdet, om denne inte har fört protokollet, och av den ytterligare ledamot som styrelsen utsett. Styrelseledamot har rätt att få avvikande mening antecknad till protokollet. Endast styrelsemedlemmar och revisor har rätt att ta del av styrelseprotokollen. Protokoll ska förvaras på ett betryggande sätt.

14 § Förvaltning

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

Vicevärden ska inte vara ordförande i styrelsen.

15 § Avyttring m.m.

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

16 § Styrelsens åligganden

Det åligger styrelsen att;

- avge redovisning för förvaltningen av föreningens angelägenheter genom att avlämna årsredovisning som ska innehålla berättelse om verksamheten under året (förvaltningsberättelse) samt redogörelse för föreningens intäkter och kostnader under året (resultaträkning), för ställningen vid räkenskapsårets utgång (balansräkning) och, där så erfordras, för de medel som under året inbetalats till och utbetalats från föreningen (kassaflödesanalys),
- att upprätta budget och fastställa årsavgifter för det kommande räkenskapsåret,
- att minst en gång årligen, innan årsredovisningen avges, besiktiga föreningens hus samt inventera övriga tillgångar och i förvaltningsberättelsen redovisa vid besiktningen och inventeringen gjorda iakttagelser av särskild betydelse,
- att minst sex veckor före den föreningsstämma, på vilken årsredovisningen och revisionsberättelsen ska framläggas, till revisorerna lämna årsredovisningen för det förflutna räkenskapsåret samt
- att senast två veckor innan ordinarie föreningsstämma tillställa medlemmarna kopia av årsredovisningen och revisionsberättelsen.

17 § Revisor

Minst en och högst två revisorer samt en till två revisorssuppleanter, såsom personlig suppleant till respektive revisor, väljs av ordinarie föreningsstämma för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits.

Det åligger revisor;

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

18 § Valberedning

Vid ordinarie föreningsstämma väljs valberedning. Mandattiden är ett år. Valberedningen ska bestå av minst två ledamöter. Valberedningen bereder och föreslår personer till styrelsen som föreningsstämman ska tillsätta.

FÖRENINGSTÄMMAN

19 § Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hålls en gång om året före juni månads utgång.

Föreningsstämman ska hållas på den ort där styrelsen har sitt säte. Styrelsen kan dock besluta om att stämman ska hållas digitalt, helt eller delvis. Om föreningsstämman ska hållas helt digitalt ställs särskilda krav på kallelsen, se § 20

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

20 § Kallelse till föreningsstämma

Styrelsen kallar till föreningsstämma. Kallelse till föreningsstämman ska innehålla uppgift om tid och plats för föreningsstämman och vilka ärenden som ska behandlas på stämman. Beslut får inte fattas i andra ärenden än de som tagits upp i kallelsen. Om förslag till ändring av stadgarna ska behandlas, ska det huvudsakliga innehållet av ändringen anges i kallelsen som bilaga.

Om föreningsstämman ska hållas helt digitalt ska kallelsen innehålla uppgift om hur medlemmarna ska gå tillväga för att delta och för att rösta.

Om det krävs för ett föreningsstämmobeslut ska bli giltigt, att beslutet fattas på två stämmor, får kallelse till den senare stämman inte utfärdas innan den första stämman har hållits. I en sådan kallelse ska det anges vilket beslut den första stämman har fattat.

Kallelse till ordinarie och extra föreningsstämma ska utfärdas tidigast sex veckor och senast två veckor före föreningsstämman.

Kallelse till föreningsstämma kan ske genom anslag på lämpliga platser inom föreningens hus eller genom brev/ e-post eller webbplats. Medlem, som inte bor i föreningens hus, ska kallas genom brev eller e-post under uppgiven eller på annan för styrelsen känd adress.

21 § Motionsrätt

Medlem som önskar få ett ärende behandlat vid stämma ska skriftligen framställa sin begäran hos styrelsen i så god tid att ärendet kan tas upp i kallelsen till stämman, dock senast åtta veckor innan stämman.

22 § Dagordning

På ordinarie föreningsstämma ska förekomma följande ärenden

- 1) Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar, ombud och biträden (röstlängd).
- 2) Val av ordförande vid stämman.
- 3) Anmälan av ordförandens val av protokollförare
- 4) Fastställande av dagordningen
- 5) Val av två justeringsmän tillika rösträknare.
- 6) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- 7) Föredragning av styrelsens årsredovisning.
- 8) Föredragning av revisionsberättelsen.
- 9) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkningen.
- 10) Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
- 11) Beslut om användande av uppkommen vinst eller täckande av förlust.
- 12) Beslut om arvoden.
- 13) Val av styrelseledamöter och suppleanter.

- 14) Val av revisor och suppleant.
- 15) Val av valberedning
- 16) Övriga ärenden vilka angivits i kallelsen. (motioner, propositioner mm.)

På extra stämma ska det endast förekomma de ärenden, för vilka stämman utlysts och vilka angivits i kallelsen till densamma.

23 § Protokoll

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

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

Protokollet ska undertecknas av protokollföraren. Protokollet ska justeras och undertecknas av stämmans ordförande och justerare.

Protokoll ska förvaras betryggande.

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

24 § Röstning, ombud och biträde

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

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

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

En medlem kan vid föreningsstämma medföra högst ett biträde som antingen ska vara medlem i föreningen, medlemmens make, sambo, syskon, förälder, barn eller närstående. Biträdet, vars uppgift är att vara medlemmen behjälplig, har yttranderätt.

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

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

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

De fall - bland annat fråga om ändring av dessa stadgar där särskild röstövertikt erfordras för giltighet av beslut behandlas i 9 kap 16 § p 1, p 3-4 och 23 § i bostadsrättslagen (1991:614). 1)

ÖVERGÅNG AV BOSTADSRÄTT OCH MEDLEMSKAP

25 § Medlemskap

Fråga om att anta en medlem avgörs av styrelsen om annat inte följer av 2 kap 10 § bostadsrättslagen (1991:614). Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen, avgöra frågan om medlemskap.

Om det antas att förvärvaren inte har för avsikt att bosätta sig permanent i bostadslägenheten har föreningen i enlighet med föreningens ändamål rätt att neka medlemskap.

26 § Utträde

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

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

27 § Formkrav vid upplåtelse och överlåtelse

Bostadsrätt upplåts skriftligen och får endast upplåtas åt medlem i föreningen. Upplåtelsehandlingen ska ange parternas namn, den lägenhet upplåtelsen avser, ändamålet med upplåtelsen samt de belopp som ska betalas som insats och årsavgift. Om upplåtelseavgift ska uttas ska även den anges.

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

Kopia av överlåtelseavtalet ska tillställas styrelsen.

28 § Rätt att utöva bostadsrätten

Har bostadsrätt övergått till ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten endast om han är eller antas till medlem i föreningen.

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

Utan hinder av första stycket får dödsbo efter avliden bostadsrättshavare utöva bostadsrätten. Efter tre år från dödsfallet, får föreningen dock uppmana dödsboet att inom sex månader visa att bostadsrätten ingått i bodelning eller arvskifte med anledning av bostadsrättshavarens död eller att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om den tid som angetts i anmaningen inte iakttas, får bostadsrätten tvångsförsäljas enligt 8 kap. bostadsrättslagen (1991:614) för dödsboets räkning.

Utan hinder av första stycket får också en juridisk person utöva bostadsrätten utan att vara medlem i föreningen, om den juridiska personen har förvärvat bostadsrätten vid exekutiv försäljning eller vid tvångsförsäljning enligt 8 kap. bostadsrättslagen (1991:614) och då hade panträtt i bostadsrätten. Tre år efter förvärvet får föreningen uppmana den juridiska personen att inom sex månader från uppmaningen visa att någon som inte får vägras inträde i föreningen har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs, får bostadsrätten tvångsförsäljas enligt 8 kap. bostadsrättslagen (1991:614) för den juridiska personens räkning.

29 § Rätt till medlemskap

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

En juridisk person som har förvärvat en bostadsrätt till en bostadslägenhet får vägras inträde i föreningen även om de i första stycket angivna förutsättningarna för medlemskap är uppfyllda.

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

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

30 § Familjerättsliga förvärv

Om en bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv och förvärvaren inte antagits till medlem, får föreningen uppmana innehavaren att inom sex månader från uppmaningen visa att någon som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Iakttas inte tid som angetts i uppmaningen, får bostadsrätten tvångsförsäljas enligt 8 kap. bostadsrättslagen (1991:614) för förvärvarens räkning.

BOSTADSRÄTTSPFRÅGOR

31 § Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

Bostadsrättshavaren får inte använda lägenheten för något annat ändamål än det avsedda. Föreningen får dock endast åberopa avvikelser som är av avsevärd betydelse för föreningen eller någon annan medlem i föreningen.

Om en bostadslägenhet innehas med bostadsrätt av en juridisk person, får lägenheten endast användas för att i sin helhet upplåtas i andra hand som permanentbostad, om inte annat har avtalats med föreningen.

32 § Ingrepp i lägenhet

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

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

Styrelsen får inte vägra att medge tillstånd till en åtgärd som avses i första stycket om inte åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen. Tillståndet kan emellertid villkoras av att arbetena utförs av behörig hantverkare. Styrelsen ges rätt att ge tillstånd förenat med villkor, som ska vara klara och välmotiverade (exempelvis att arbetet ska utföras av behörig hantverkare/installatör).

På mark som ingår i upplåtelsen samt på eller i anslutning till lägenhetens utsida får bostadsrättshavaren utföra eller uppsätta arrangemang av permanent natur endast om så sker i enlighet med styrelsens anvisningar eller efter styrelsens godkännande.

Detsamma gäller om bostadsrättshavaren vill låta sätta upp markiser, eller liknande solskydd, utanför lägenheten. Bostadsrättshavaren måste då göra detta i enlighet med styrelsens anvisningar eller efter styrelsens godkännande. Bostadsrättshavaren svarar i sådant fall för underhållet av markis. Skulle behov föreligga att demontera markiser, eller liknande solskydd på grund av föreningens underhåll eller ombyggnad av huset eller beslut av myndighet, åligger det bostadsrättshavaren att på egen bekostnad demontera och eventuellt återmontera anordningarna.

Vad bostadsrättshavaren anbringat på fastigheten efter upprättad åtgärdsöverenskommelse - och som inte utgör tillbehör till fastigheten - är bostadsrättshavarens egendom. Finns sådan egendom kvar efter det att bostadsrättshavaren överlåtit bostadsrätten ansvarar den nye bostadsrättshavaren för egendomen, vilket ska införas i dokumentet för överlåtelse av överenskommelse.

Bostadsrättshavaren har rätt att kopiera nycklar till sin bostad om det behövs fler än de som tillhör bostaden ursprungligen. Vid kopiering av nyckel åligger det medlemmen att vid eventuell försäljning överlämna samtliga nycklar till ny ägare.

33 § Inrymma utomstående

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

34 § Användning av bostadsrätten

När bostadsrättshavaren använder lägenheten ska han eller hon se till att de som bor i omgivningen inte utsätts för störningar som i sådan grad kan vara skadliga för hälsan eller annars försämra deras bostadsmiljö att de inte skäligen bör tålas.

Bostadsrättshavaren ska även i övrigt vid sin användning av lägenheten iakttä allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utanför huset. Han eller hon ska rätta sig efter de särskilda regler som föreningen i överensstämmelse med ortens sed meddelar. Bostadsrättshavaren ska hålla noggrann tillsyn över att dessa åligganden fullgörs också av dem som han eller hon svarar för enligt 32 § fjärde stycket 2.

Om det förekommer sådana störningar i boendet som avses i första stycket första meningen ska föreningen,

1. ge bostadsrättshavaren tillsägelse att se till att störningen omedelbart upphör och
2. Om det är fråga om en bostadslägenhet, underrätta socialnämnden i den kommun där lägenheten är belägen om störningarna.

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

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

35 § Andrahandsupplåtelse

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt samtycke. Detta gäller även i de fall som avses i 26 § andra stycket.

Samtycke behövs dock inte,

1. om en bostadsrätt har förvärvats vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning enligt 8 kap. bostadsrättslagen (1991:614) av en juridisk person som hade panträtt i bostadsrätten och som inte antagits till medlem i föreningen, eller
2. om lägenheten är avsedd för permanentboende och bostadsrätten till lägenheten innehas av en kommun eller ett landsting.

Styrelsen ska genast underrättas om en upplåtelse enligt andra stycket.

36 § Nekad andrahandsupplåtelse

Vägrar styrelsen att ge sitt samtycke till en andrahandsupplåtelse, får bostadsrättshavaren ändå upplåta hela sin lägenhet i andra hand, om hyresnämnden lämnar tillstånd till upplåtelsen. Tillstånd ska lämnas, om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Tillståndet ska begränsas till viss tid.

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

Ett tillstånd till andrahandsupplåtelse kan förenas med villkor.

37 § Bostadsrättshavarens ansvar

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla det inre av lägenheten i gott skick. Detta gäller även mark, förråd, altan, terrass och andra lägenhetskomplement som kan ingå i upplåtelsen.

Bostadsrättshavaren svarar sålunda för bostadens skick, underhåll och reparationer av bland annat:

- ytbeläggning på rummens alla väggar, golv och tak samt fuktisolerande skikt jämte underliggande ytbehandling, som krävs för att anbringa ytbeläggningen på ett fackmannamässigt sätt.
- icke bärande innerväggar
- till fönster och fönsterdörr hörande glas, bågar, spröjs, persienn, beslag, gångjärn, handtag, spanjolett, låsanordning, vädringsfilter och tätningslister samt all målning förutom utvändig målning och kittning av fönster
- Samtliga dörrar och till ytterdörr hörande lås inklusive nycklar, beslag, handtag, gångjärn, tätningslist samt målning. Motsvarande gäller även för altandörr och innerdörrar. Bostadsrättsföreningen ansvarar dock för målningen av synliga delar av fönster och ytterdörrens utsida.
- dörr till terrass/uteplats
- lister, foder och stuckaturer
- elradiatorer; ifråga om vattenfyllda radiatorer svarar bostadsrättshavaren endast för målning
- golvvärme, som bostadsrättshavaren försett lägenheten med
- eldstäder med tillhörande rökgång
- ledningar för vatten och avlopp till de delar dessa är åtkomliga inne i lägenheten och betjänar endast bostadsrättshavarens lägenhet
- undercentral (säkringsskåp) och därifrån utgående el- och informationsledningar (telefon, kabel-tv, data med mera) i lägenheten, kanalisationer, brytare, eluttag och fasta armaturer
- ventiler och luftinsläpp, dock endast målning
- brandvarnare

I badrum, duschrum eller annat våtrum samt i WC svarar bostadsrättshavaren därutöver bland annat även för:

- fuktisolerande skikt
- inredning och belysningsarmaturer
- vitvaror och sanitetsporslin
- klämring till golvbrunn, rensning av golvbrunn och samtliga vattenlås

- tvättmaskin och torktumlare inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- kranar och avstängningsventiler
- ventilationsfläkt
- vattenburen eller elektrisk handdukstork

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

- vitvaror
- köksfläkt. Vid all nyinstallation av anordningar som kan påverka ventilationen krävs alltid styrelsens tillstånd. Bostadsrättshavaren ansvarar för underhåll, rengöring och skötsel.
- rensning av vattenlås
- diskmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- kranar, och avstängningsventiler
- gasledningar och gasinstallationer

Bostadsrättshavaren svarar även för alla installationer i lägenheten som installerats av bostadsrättshavaren eller tidigare innehavare av bostadsrätten.

Bostadsrättshavaren svarar för reparation i anledning av brand eller vattenledningsskada i lägenheten endast om skadan uppkommit genom bostadsrättshavarens eget vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon annan tillhörande bostadsrättshavarens hushåll eller som gästar honom eller henne eller annan som bostadsrättshavaren inrymt i lägenheten eller som utfört arbete för hans eller hennes räkning.

I fråga om brandskada som bostadsrättshavaren inte själv vållat gäller vad som nu sagts endast om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn som han eller hon borde iakttaga. Om ohyra förekommer i lägenheten skall motsvarande ansvarsfördelning gälla som vid brand- eller vattenledningsskada.

Om lägenheten är utrustad med balkong, altan, takterrass, eller terrass med egen ingång skall bostadsrättshavaren svara för renhållning, underhåll, snöskottning och besiktningsskostnader. Om lägenheten är utrustad med något av ovan skall bostadsrättshavaren ansvara för att avrinning för regnvatten och smältande snövattnet inte hindras. Försummar bostadsrättshavaren detta ansvar enligt ovan och föreningens eller annan egendom skadas åligger det bostadsrättshavaren som orsakat skadan att stå för samtliga reparationskostnader.

Bostadsrättshavaren svarar även för åtgärder i lägenheten och på balkong, altan, takterrass eller uteplats som vidtagits av tidigare bostadsrättshavare, såsom reparationer, underhåll och installationer etc.

38 § Frånluftsvärmepump

Underhåll/skötsel av frånluftsvärmepump. Föreningen ansvarar för funktionaliteten, reparationer och garantiärenden. Bostadsrättsinnehavaren ansvarar för underhåll. Vid bristande underhåll ansvarar inte föreningen för reparation.

39 § Föreningens rätt att avhjälpa brist

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick enligt 37 § i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller finns det risk för omfattande skador på annans egendom och inte efter uppmaning avhjälper bristen i lägenhetens skick så snart som möjligt, får föreningen avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

40 § Tillträde till lägenheten

Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för eller har rätt att utföra enligt 33 §. När bostadsrättshavaren avsagt sig bostadsrätten enligt 35 § eller när bostadsrätten ska tvångsförsälgas enligt 8 kap. bostadsrättslagen (1991:614) är bostadsrättshavaren skyldig att låta lägenheten visas på lämplig tid. Föreningen ska se till att bostadsrättshavaren inte drabbas av större olägenhet än nödvändigt.

Bostadsrättshavaren är skyldig att tåla sådana inskränkningar i nyttjanderätten som föranleds av nödvändiga åtgärder för att utrota ohyra i huset eller på marken, även om hans eller hennes lägenhet inte besväras av ohyra.

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

41 § Avsägelse av bostadsrätt

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

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

42 § Förverkande av bostadsrätt

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

1. om bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats eller upplåtelseavgift utöver två veckor från det att föreningen efter förfallodagen anmanat honom eller henne att fullgöra sin betalningsskyldighet,
 - 1a. om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift och/eller avgift för andrahandsupplåtelse mer än en vecka efter förfallodagen när det gäller en bostadslägenhet eller mer än två vardagar efter förfallodagen när det gäller en lokal,
1. om bostadsrättshavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,
2. om lägenheten används i strid med 31§ eller 33§,
3. 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,
4. om lägenheten vanvårdas på något annat sätt eller om bostadsrättshavaren åsidosätter sina skyldigheter enligt 39 § vid användning av lägenheten eller om den som lägenheten upplåtits till i andra hand vid användning av denna åsidosätter de skyldigheter som i samma paragraf åligger en bostadsrättshavare,
5. om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt 39 § och hen inte kan visa en giltig ursäkt för detta,
6. om bostadsrättshavaren inte fullgör en skyldighet som går utöver det hen ska göra enligt bostadsrättslagen (1991:614), och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs, samt
7. om lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller i vilken till Inte oväsentlig del ingår brottsligt förfarande, eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning, eller
8. om bostadsrättshavaren utan behövligt tillstånd utför en åtgärd som anges i 27 § första eller andra stycket. Lag (2022:1026).

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

43 § Uppsägning och rättelseanmodan

Uppsägning på grund av förhållande som avses i 42 § 3, 4 eller 5-7 får ske endast om bostadsrättshavaren låter bli att efter tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål.

Uppsägning på grund av förhållande som avses i 42 § 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.

Uppsägning på grund av störningar i boendet enligt 42 § 5 får, om det är fråga om en bostadslägenhet, inte ske förrän socialnämnden har underrättats enligt 29 § 2 st p 2.

Är det fråga om särskilt allvarliga störningar i boendet gäller vad som sägs i 42 § 5 även om någon tillsägelse eller rättelse inte har skett. Vid sådana störningar får uppsägning som gäller en bostadslägenhet ske utan föregående underrättelse till socialnämnden. En kopia av uppsägningen ska dock skickas till Socialnämnden.

Femte stycket gäller inte om störningar inträffat under tiden då lägenheten varit upplåten i andra hand på sätt som anges i 35§ och 36§.

44 §

Är nyttjanderätten förverkad på grund av förhållande som avses i 42§ 1a eller 5-7, men sker rättelse innan föreningen har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning, får han eller hon därefter inte skiljas från lägenheten på den grunden. Detta gäller dock inte om nyttjanderätten är förverkad på grund av sådana särskilt allvarliga störningar i boendet som avses i 34 § tredje stycket.

Bostadsrättshavaren får heller inte skiljas från lägenheten om föreningen inte har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning inom tre månader från den dag då föreningen fick reda på förhållande som avses i 42 § 5 eller 8 eller inte inom två månader från den dag då föreningen fick reda på förhållande som avses i 42 § 3 sagt till bostadsrättshavaren att vidta rättelse.

45 §

Är nyttjanderätten enligt 42 § 1a förverkad på grund av dröjsmål med betalning av årsavgift och/eller avgift för andrahandsupplåtelse, och har föreningen 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
a) bostadsrättshavaren på sådant sätt som anges i bostadsrättslagens (1991:614) 7 kap 27 och 28 §§ har delgetts underrättelse om möjligheten att få tillbaka lägenheten genom att betala avgiften inom denna tid och
b) meddelande om uppsägningen och anledningen till denna har lämnats till socialnämnden i den kommun lägenheten är belägen, eller

2. om avgiften - när det är fråga om en lokal - betalas inom två veckor från det att bostadsrättshavaren på sådant sätt som anges i bostadsrättslagen (1991:614) 7 kap 27 och 28 §§ har delgetts underrättelse om möjligheten att få tillbaka lägenheten genom att betala avgiften inom denna tid.

Är det fråga om en bostadslägenhet får en bostadsrättshavare inte heller skiljas från lägenheten om han eller hon 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 bostadsrättshavare, genom att vid upprepade tillfällen inte betala avgiften inom den tid som angetts i 42 § 1a, har åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att han eller hon skäligen inte bör få behålla lägenheten.

46 § Avflyttning

Sägs bostadsrättshavaren upp till avflyttning av någon orsak som anges i 42 § 1,2, 5-7 eller 9, är han eller hon skyldig att flytta genast.

Sägs bostadsrättshavaren upp av någon orsak som anges i 42 § 3,4 eller 8 får han eller hon bo kvar till det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från uppsägningen, om inte rätten ålägger honom eller henne att flytta tidigare. Detsamma gäller om uppsägningen sker av orsak som anges i 36 § 2 och bestämmelserna i 39 § tredje stycket är tillämpliga.

Vid uppsägning i andra fall av orsak som anges i 42 § 2 tillämpas övriga bestämmelser i 44 §.

47 § Uppsägning

En uppsägning ska vara skriftlig.

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

48 § Tvångsförsäljning

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning i fall som avses i 37 §, ska bostadsrätten tvångsförsälgas enligt 8 kap bostadsrättslagen (1991:614) så snart som möjligt om inte föreningen, bostadsrättshavaren och de kända borgenärer vars rätt berörs av försäljningen kommer överens om något annat. Försäljningen får dock skjutas upp till dess att brister som bostadsrättshavaren svarar för blivit åtgärdade.

49 § Upplösning

Vid föreningens upplösning ska förfaras enligt 9 kap 29 § bostadsrättslagen (1991:614). Behållna tillgångar ska fördelas mellan bostadsrättshavarna i förhållande till lägenheternas insatser.

50 § Övriga bestämmelser

Utöver dessa stadgar gäller för föreningens verksamhet vad som stadgas i bostadsrättslagen (1991:614) och andra tillämpliga lagar.

Föreningens hantering av personuppgifter regleras bland annat i dataskyddsförordningen

BRANDSKYDD

51 § Styrelsens ansvar

- Systematiskt brandskyddsarbete enligt protokoll.

- Brandrond ska ske två gånger årligen och dokumentation ska finnas digitalt.

52 § Medlemmens ansvar

- Utrymningsvägen ska hållas fri, röjd från snö och ogräs och hållas tillräckligt bred för rullstol/vagn att ta sig fram.
- Inte använda vinden till förvaring.
- Vara uppdaterad och applicera rekommendationer enligt brandskyddsinformation på föreningens webbplats.