

Dessa stadgar har antagits vid två på varandra följande ordinarie föreningsstämmor i enlighet med tidigare gällande stadga. Det slutliga beslutet är fattat av medlemmarna på den föreningsstämma som avhölls den 14 mars 2023, vilket härmed intygas av undertecknande styrelseledamöter.



Fredrik Ohlén, ordförande



Carl-Johan Engström



Björn Bark



Anders Spengler



Adam Sobkowiak

Stadgar för Bostadsrättsföreningen Anemonen 2

Antagna på föreningsstämma den 15 mars 2022 respektive 14 mars 2023.

Kapitel 1. Föreningens struktur

Föreningens firma

1 §

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Anemonen 2. (BrL 9 kap 5 § 1)

Föreningens ändamål

2 §

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta lägenheter med bostadsrätt till nyttjande mot ersättning och utan tidsbegränsning till medlemmar i bostadsrättsföreningen för permanent boende. (BrL 1 kap 1 §, 1 kap 4 §, 9 kap 5 § 3)

Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet. (BrL 1 kap 4 § 2 st)

Föreningens säte

3 §

Styrelsen ska ha sitt säte i Uppsala kommun. (BrL 9 kap 5 § 2)

Räkenskapsår

4 §

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari – 31 december. *(BrL 9 kap 5 § 11)*

Kapitel 2. Medlemskap

Vinnande av medlemskap

5 §

Fråga om att anta en medlem avgörs av styrelsen. Vägras någon inträde i föreningen kan denne hänskjuta tvisten till hyresnämnden. *(BrL 2 kap 1 § 1 st, 2 Kap 10 § 1 st)*

Ansökan inges till styrelsen genom e-post eller brev eller på annat sätt styrelsen kan bestämma. Till ansökan om medlemskap i föreningen ska fogas överlåtelsehandling enligt 22 §. *(BrL 2 kap 1 § 2 st)*

Styrelsen bereder ansökan om medlemskap skyndsamt. Den som förvärvat en bostadsrätt ska antas om medlem om föreningen skäligen bör anta denne enligt 24 §. Om förvärvaren kan antas inte ha för avsikt att för egen del bosätta sig i bostadsrättslägenheten kan medlemskap vägras.

Överlåtelse är ogiltig om medlemskap inte beviljas.

Endast fysisk person kan antas som medlem. Upplåtelse av bostadsrätt får endast ske till fysisk person. En kommun eller en region som har förvärvat bostadsrätt till en bostadslägenhet får inte vägras inträde i föreningen. *(BrL 2 kap 4 § 1-2 st)*

Utträde

6 §

En medlem får inte utträda ur föreningen så länge denne innehar bostadsrätt.

En medlem som upphör att vara bostadsrättshavare ska anses ha utträtt ur föreningen, om inte styrelsen medgett att denne får stå kvar som medlem. *(BrL 2 kap 11 § 1-2 st)*

Kapitel 3. Ekonomi

Avgifter

7 §

Styrelsen fastställer årsavgifter och övriga avgifter till föreningen. *(BrL 9 kap 13 §)*

Ändring av insats ska beslutas av föreningsstämman. *(BrL 9 kap 13 §)*

Årsavgiften för den löpande verksamheten fastställs i förhållande till lägenheternas andelstal. *(BrL 7 kap 14 § 1 st)*

Årsavgiften betalas månadsvis i förskott senast sista vardagen före varje kalendermånads början, om inte styrelsen beslutar annat.

Styrelsen kan besluta att i årsavgiften ingående ersättning för värme, varmvatten, renhållning, konsumtionsvatten och elektrisk ström ska erläggas efter förbrukning eller area. Styrelsen kan också besluta att ersättning för bredband, kabel-tv, telefoni och fastighetsavgift, ska erläggas med lika belopp per lägenhet. *(BrL 7 kap 14 § 2 st)*

Överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse kan tas ut efter beslut av styrelsen. (BrL 7 kap 14 § 1 st, 9 kap 5 § 4)

För arbete med övergång av bostadsrätt får överlåtelseavgift tas ut av bostadsrättshavaren enligt 22 §. (BrL 9 kap 5 § 4)

Pantsättningsavgift betalas av pantsättaren enligt 22 §. (BrL 9 kap 5 § 4)

För arbete med andrahandsupplåtelse av bostadsrätt får avgift för andrahandsupplåtelse tas ut enligt § 33. (BrL 9 kap 5 § 4)

Föreningen får i övrigt inte ta ut särskilda avgifter för åtgärder som föreningen ska vidta med anledning av lag och författning. (BrL 7 kap 14 § 3 st)

Avgifter ska betalas på det sätt styrelsen bestämmer. Betalning får dock alltid ske genom plusgiro eller bankgiro. (BrL 7 kap 15 § 1 st)

Om inte avgift betalas i rätt tid, utgår dröjsmålsränta enligt Räntelagen (1975:635) på den obetalda avgiften från förfallodag till dess full betalning sker, samt påminnelseavgifter och inkassoavgifter enligt Lag om ersättning för inkassokostnader m.m. (1981:739).

Har föreningen underrättats om att en bostadsrätt är pantsatt, ska föreningen utan dröjsmål underrätta pantshavaren om bostadsrättshavaren har obetalda avgifter till föreningen till ett belopp som överstiger vad som av årsavgiften belöper på en månad och bostadsrättshavaren dröjer med betalningen mer än två veckor från förfalldagen. (BrL 7 kap 31 § 1 st)

Avsättningar och användning av årsvinst

8 §

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll ska göras årligen, med minst 30 kr/m² boarea för föreningens hus. Om föreningen har en underhållsplan kan istället avsättning till fonden göras enligt planen. (BrL 9 kap 5 § 7)

Den vinst som kan uppstå på föreningens verksamhet, ska balanseras i ny räkning. (BrL 9 kap 5 § 12)

Kap 4. Styrelse

Styrelsens organisation

9 §

Styrelsen består av minst tre och högst fem styrelseledamöter samt minst en och högst fyra suppleanter, vilka samtidigt väljs av föreningen på ordinarie föreningsstämma för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits. (BrL 1 kap 2 § 2 st, BrL 9 kap 5 § 8, 7 kap 1 § 1 Lag om ekonomiska föreningar (2018:672)).

Till styrelseledamot eller suppleant kan väljas medlem i bostadsrättsföreningen eller bostadsrätts-havares make, registrerade partner eller sambo även om denne inte är medlem i föreningen. (BrL 9 kap 12 § 2).

Konstituering och beslutsförhet

10 §

Styrelsen konstituerar sig själv.

Styrelsen är beslutsför när de vid sammanträdet närvarandes antal överstiger hälften av hela antalet ledamöter. För giltigheten av fattade beslut fordras, då för beslutsförhet minsta antalet ledamöter är närvarande, enighet om besluten.

Firmateckning

11 §

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

Förvaltning

12 §

Styrelsen får förvalta föreningens egendom genom en vicevärd som styrelsen utser eller genom en fristående förvaltningsorganisation. En vicevärd behöver inte själv vara medlem i föreningen och ska inte vara ordförande i styrelsen.

Avyttring m.m.

13 §

Utan föreningsstämmans bemyndigande får styrelsen eller firmatecknare, inte avhända föreningen dess fasta egendom. *(BrL 9 kap 15 § 1 st)*

Styrelsen får dock inteckna och belåna sådan egendom.

Åtgärd som innebär en förändring av en bostadsrättshavares lägenhet kan ske enligt bestämmelserna i 7 kap 7 § och 9 kap 16 § 1 st 2 Bostadsrättslagen (1991:614). *(BrL 9 kap 15 § 2 st)*

Styrelsens åligganden

14 §

Det åligger styrelsen:

1. att svara för föreningens organisation och förvaltning av dess angelägenheter.
2. att hålla lägenheten, huset och marken i gott skick, i den mån ansvaret inte enligt 28 § vilar på bostadsrättshavaren. *(BrL 7 kap 4 §)*
3. att avge årsredovisning för förvaltningen av föreningens angelägenheter, som ska innehålla berättelse om verksamheten under året (förvaltningsberättelse) samt redogörelse för föreningens intäkter och kostnader under året (resultaträkning) och för ställningen vid räkenskapsårets utgång (balansräkning).
4. att upprätta budget och fastställa årsavgifter för det kommande räkenskapsåret.
5. 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.

6. att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation.
7. att senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma till revisorerna avlämna årsredovisningen.
8. att senast två veckor före ordinarie föreningsstämma hålla årsredovisningen och revisionsberättelsen tillgänglig.
9. att, om föreningsstämman ska ta ställning till ett förslag om ändring av stadgarna, hålla det fullständiga förslaget tillgängligt hos föreningen från tidpunkten för kallelsen fram till föreningsstämman.
10. att föra medlems- och lägenhetsförteckning. Var och en som vill ta del av medlemsförteckningen ska kunna göra detta. *(BrL 9 kap 8-10 §§)*
11. att efter begäran av bostadsrättshavare tillhandahålla utdrag ur lägenhetsförteckningen avseende dennes egen lägenhet. *(BrL 9 kap 11 §)*
12. att vid styrelsens sammanträden föra protokoll som justeras av ordföranden och den ytterligare ledamot som styrelsen utser. Protokollen ska förvaras på betryggande sätt och föras i nummerföljd. Styrelsens protokoll är tillgängliga endast för ledamöter, suppleanter, revisorer och eventuellt anlitad ekonomisk förvaltare.
13. att medverka i förvaltningen av gemensamhetsanläggningen med bostadsrättsföreningen Anemonen 1.

Föreningen är personuppgiftsansvarig för den behandling av personuppgifter som förändret av medlemsförteckningen innebär. *(5 kap 7 § Lag om ekonomiska föreningar (2018:672))*

Revisor

15 §

Minst en och högst två revisorer väljs av ordinarie föreningsstämma för tiden intill dess nästa ordinarie föreningsstämma hållits. Revisorer behöver inte vara medlemmar i föreningen och behöver inte heller vara auktoriserade eller godkända. *(BrL 1 kap 2 § 2 st, 9 kap 5 § 8)*

Revisorerna ska avge revisionsberättelse till styrelsen senast tre veckor före föreningsstämman.

Kapitel 5. Föreningsstämma

Tid för föreningsstämma

16 §

Ordinarie föreningsstämma hålls en gång om året före juni månads utgång. *(BrL 9 kap 5 § 9, BrL 9 kap 14 §, 6 kap Lag om ekonomiska föreningar (2018:672))*

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.

Kallelse till stämma

17 §

Styrelsen kallar till föreningsstämma. Kallelse till föreningsstämma ska ange de ärenden som ska förekomma på stämman. (6 kap 16 § 1 st samt 6 kap 22 § 1-3 st Lag om ekonomiska föreningar (2018:672))

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

Kallelse till ordinarie och extra föreningsstämma får utfärdas tidigast sex veckor före föreningsstämma och ska utfärdas senast två veckor före föreningsstämma. (BrL 9 kap 5 § 9)

Motionsrätt

18 §

Medlem som önskar få ett ärende behandlat vid stämma ska skriftligen framställa sin begäran hos styrelsen senast den 1 februari eller före den senare tidpunkt styrelsen kan komma att besluta. (6 kap 15 § 1 st Lag om ekonomiska föreningar (2018:672))

Dagordning

19 §

På ordinarie föreningsstämma ska förekomma följande ärenden.

1. Öppnande
2. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar, ombud och biträden (röstlängd) sker av den som har öppnat stämman
3. Val av ordförande på stämman
4. Anmälan om ordförandens val av sekreterare
5. Fastställande av dagordningen
6. Val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet, vilka tillika är rösträknare
7. Fråga om kallelse till stämman behörigen skett
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisionsberättelsen
10. Beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen
11. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
12. Beslut om användande av uppkommen vinst eller täckande av förlust enligt fastställd balansräkning
13. Beslut om arvoden
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisor eller revisorer
16. Val av valberedning
17. Övriga ärenden, vilka angivits i kallelsen
18. Avslutande

På extra stämma ska förekomma endast de ärenden för vilka stämman utlysts och vilka angivits i kallelsen till densamma. (BrL 9 kap 5 § 10, 6 kap 23, 24, 26-28 §§ Lag om ekonomiska föreningar (2018:672))

Föreningsstämmans protokoll

20 §

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

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

Vid stämman fört protokoll ska senast inom tre veckor vara hos styrelsen tillgängligt för medlemmarna.

Protokoll ska förvaras betryggande.

Röstning, ombud och biträde

21 §

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar har en bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans en röst. *(BrL 9 kap 14 § 1)*

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 eller medlemmens make, registrerad partner eller sambo. *(BrL 9 kap 14 § 4)*

Poströstning är inte tillåtet. *(BrL 9 kap 14 § 3)*

Ombud ska visa upp skriftlig, undertecknad och dagtecknad fullmakt i original. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet. Ingen får på grund av fullmakt rösta för mer än en annan röstberättigad. *(BrL 9 kap 14 § 4)*

En medlem kan vid föreningsstämma medföra högst ett biträde som antingen ska vara medlem i föreningen eller medlemmens make, registrerade partner eller sambo. Detsamma gäller även syskon, förälder eller barn som varaktigt sammanbor med medlemmen. *(BrL 9 kap 14 § 5)*

Föreningsstämman får besluta att den som inte är medlem ska ha rätt att närvara eller på annat sätt följa förhandlingarna vid föreningsstämman.

Omröstning vid föreningsstämman sker öppet om inte närvarande röstberättigad påkallar sluten omröstning. Vid lika röstetal avgörs val genom lottning, medan i andra frågor den mening som biträds av ordföranden.

Stämмоordföranden eller föreningsstämman kan besluta att sluten omröstning ska genomföras. Vid personval ska dock sluten omröstning alltid genomföras på begäran av röstberättigad.

Ett beslut om ändring av en bostadsrättsförenings stadgar är giltigt om samtliga röstberättigade i föreningen är ense om det. Beslutet är även giltigt, om det har fattats på två på varandra följande föreningsstämmor och minst två tredjedelar av de röstande på den senare stämman gått med på beslutet. *(BrL 9 kap 23 §)*

Ett beslut om ändring av stadgarna ska genast anmälas för registrering. Beslutet får inte verkställas förrän registreringen har skett. *(BrL 9 kap 25 §)*

Kapitel 6. Bostadsrätten

Formkrav vid överlåtelse samt avgifter

22 §

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.

Bestyrkt avskrift av överlåtelseavtalet ska tillställas styrelsen. *(BrL 6 kap 4 § 1 st)*

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

Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren. *(BrL 9 kap 5 § 5, 7 kap 14 § 1 st)*

Rätt att utöva bostadsrätten

23 §

Har bostadsrätten övergått till ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten endast om han eller hon är eller antas till medlem i föreningen. *(BrL 6 kap 1 § 1 st)*

En juridisk person får inte utan samtycke av föreningens styrelse genom överlåtelse förvärva bostadsrätt till en bostadslägenhet.

Utan hinder av första stycket får dödsbo efter avliden bostadsrättshavare utöva bostadsrätten. Efter tre år från dödsfallet, får föreningen dock anmana dödsboet att inom sex månader visa att bostadsrätten ingått i bodelning eller arvsskifte med anledning av bostadsrättshavarens död eller att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om den tid som angetts i anmaningen inte iakttas, får bostadsrätten tvångsförsäljas enligt 8 kap Bostadsrättslagen (1991:614) för dödsboets räkning. *(BrL 6 kap 1a §)*

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 förvägras 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. *(BrL 6 kap 1 § 2 st)*

Rätt att vägra inträde i föreningen

24 §

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 denne som bostadsrättshavare. *(BrL 2 kap 3 § 1 st)*

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. En kommun eller en region som har förvärvat bostadsrätt till en bostadslägenhet får inte vägras inträde i föreningen. *(BrL 2 kap 4 § 1-2 st)*

Om en bostadsrätt har övergått till bostadsrättshavarens make får maken vägras inträde i föreningen endast då maken inte uppfyller av föreningen uppställd särskilt stadgevillkor för medlemskap och det skäligen kan fordras att maken uppfyller sådant villkor.

Detta gäller också när en bostadsrätt till en bostadslägenhet övergått till någon annan närstående person som varaktigt sammanbodde med bostadsrättshavaren. (BrL 2 kap 5 §)

I fråga om förvärv av andel i bostadsrätt äger första och tredje styckena tillämpning endast om bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar, registrerade partners eller av sådana sambor på vilka Sambolagen (2003:376) ska tillämpas. (BrL 2 kap 6 §)

Hantering då medlemskap ej beviljats

25 §

Om en bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv och förvärvaren inte antagits till medlem, för föreningen anmana innehavaren att inom sex månader från anmaningen visa att någon som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Iaktas inte tid som angetts i anmaningen, får bostadsrätten tvångsförsäljas enligt 8 kap Bostadsrättslagen (1991:614) för förvärvarens räkning. (BrL 6 kap 2 §)

Bostadsrättens användning och ekonomiska förpliktelser

26 §

Bostadsrättshavaren får inte använda lägenheten för något annat ändamål än det avsedda. Föreningen får dock endast åberopa avvikelse som är av avsevärd betydelse för föreningen eller någon annan medlem i föreningen. (BrL 7 kap 6 § 1 st)

Om en bostadslägenhet innehas av en juridisk person, får lägenheten endast användas för att i sin helhet upplåtas i andra hand som permanentbostad, om inte något annat har avtalats med föreningen. (BrL 7 kap 6 § 2 st)

För tid efter det att föreningen underrättats om att bostadsrätten övergått till en medlem i föreningen, svarar den från vilken rätten övergått inte för de förpliktelser som åligger en innehavare av bostadsrätten. (BrL 6 kap 6 § 1 st)

Den som förvärvat en bostadsrätt svarar inte för de betalningsförpliktelser som den från vilken bostadsrätten har övergått hade mot bostadsrättsföreningen. Detta gäller dock inte när en bostadsrätt har övergått genom bodelning, arv, testamente, eller liknande förvärv. (BrL 6 kap 8 §)

Bostadsrättshavarens skyldigheter

27 §

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

1. ingrepp i bärande konstruktion
2. ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme eller vatten, eller
3. annan väsentlig förändring av lägenheten. (BrL 7 kap 7 § 1 st)

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd, vid upplåtelse av mark på gårdsbjälklag göra ingrepp under markytan som kan medföra skador på gårdsbjälklaget eller på försörjningsanläggningar.

Styrelsen får inte vägra att medge tillstånd till en åtgärd som avses i första och andra stycket om inte åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen. (BrL 7 kap 7 § 2 st)

Installationer såsom markiser, balkonginglasning, belysningsarmaturer, solskydd, parabolantenner etc. får monteras på husets utsida endast efter styrelsens skriftliga tillstånd.

Bostadsrättshavare svarar för skötsel och underhåll av sådana installationer. Om det behövs för husets underhåll eller för att fullgöra myndighetsbeslut är bostadsrättshavaren skyldig att, efter uppmaning från styrelsen, demontera installationen.

Bostadsrättshavaren svarar inför installationen för att erforderliga myndighetstillstånd erhålls. Förändringar ska alltid utföras på ett fackmannamässigt sätt.

Lägenhetens skick

28 §

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick. Detta gäller även balkongen, terrassen och uteplatsen på gårdsbjälklag, om sådan ingår i upplåtelsen. (BrL 7 kap 12 § 1 st)

Bostadsrättshavaren svarar sålunda för underhåll och reparationer av bland annat:

1. ytbeläggningar på lägenhetens väggar, golv och tak samt underliggande fuktisolerande skikt
2. icke bärande innerväggar
3. lägenhetens inredning, utrustning, ledningar och övriga installationer
4. glas och bågar i lägenhetens fönster och dörrar
5. lägenhetens ytter- och innerdörrar
6. radiatorer, ventiler och luftinsläpp endast avseende målning
7. golvvärme
8. ledningar för vatten och avlopp när dessa är åtkomliga i lägenheten och endast betjänar bostadsrättshavarens lägenhet
9. brandvarnare
10. svagströmsanläggningar
11. skåp med utrustning för omkoppling och fördelning av data, telefoni och tv samt digitalbox för tv
12. i badrum, duschrum eller WC även för inredning och belysningsarmaturer, vitvaror inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning, sanitetsporlin, golvbrunn, kranar och avstängningsventiler, elektrisk handdukstork och golvvärme
13. i kök även för vitvaror, köksfläkt, vattenlås, diskmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning, och kranar och avstängningsventiler
14. sådana installationer som nuvarande eller tidigare bostadsrättshavaren tillfört lägenheten.

Avseende balkong, terrass och uteplats på gårdsbjälklag svarar bostadsrättshavaren för renhållning, snöskottning och att avledning av dagvatten inte hindras.

Bostadsrättshavaren är skyldig att till föreningen anmäla fel och brister i sådan lägenhetsutrustning som föreningen svarar för i enlighet med dessa stadgar.

För reparationer på grund av brand- eller vattenledningsskada eller vid ohyra i lägenheten svarar bostadsrättshavaren endast i begränsad omfattning i enlighet med bestämmelserna i Bostadsrättslagen (1991:614). (BrL 7 kap 12 § 4-5 st)

Föreningsstämma kan i samband med gemensam underhållsåtgärd i huset besluta om reparation och byte av inredning och utrustning avseende de delar av lägenheten som medlemmen svarar för. (BrL 9 kap 15 § 2 st, 9 kap 16 § 1 st 2, 7 kap 5 § 1-2 st)

Förbud mot inrymmande av utomstående

29 §

Bostadsrättshavaren får inte inrymma utomstående personer i lägenheten om det kan medföra men för föreningen eller någon annan medlem i föreningen. (BrL 7 kap 8 §)

Störningar

30 §

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 på ett sådant sätt att det inte skäligen bör tålas.

Bostadsrättshavaren ska även i övrigt vid sin användning av lägenheten iaktta 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 33 §.

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

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

Tredje 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. (BrL 7 kap 9 § 1-4 st, 7 kap 5 § 1-2 st)

Föreningens rätt att avhjälpa brist

31 §

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick enligt 28 § i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller det finns risk för omfattande skador på annans egendom och inte efter uppmaning avhjälper bristen i lägenhetens skick så snart som möjligt, får föreningen avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad. (BrL 7 kap 12a §)

Tillträde till lägenheten

32 §

Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för eller har rätt att utföra enligt 31 §. 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, kan föreningen vända sig till kronofogdemyndigheten för särskild handräckning.

(BrL 7 kap 13 § 1-3 st, 7 kap 5 § 2 st)

Kapitel 7. Andrahandsupplåtelse

Ansökan om tillstånd samt avgifter

33 §

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt samtycke. *(BrL 7 kap 10 § 1 st)*

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 landsting.

Styrelsen skall genast underrättas om en upplåtelse enligt andra stycket. *(BrL 7 kap 10 § 2-3 st)*

Bostadsrättshavare ska skriftligen ansöka hos styrelsen om samtycke till upplåtelsen. I ansökan ska skälet till upplåtelsen anges, vilken tid den ska pågå samt till vem lägenheten ska upplåtas. Tillstånd ska lämnas om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke.

För arbete med andrahandsupplåtelse av bostadsrätt får avgift för andrahandsupplåtelse tas ut med belopp som maximalt per lägenhet och år uppgår till 10 % av prisbasbeloppet enligt 2 kap 6-7 §§ Socialförsäkringsbalken (2010:110). *(BrL 9 kap 5 § 5, 7 kap 14 § 5 st)*

Om en lägenhet upplåts under en del av ett år, beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten. *(BrL 7 kap 14 § 5)*

Överprövning av styrelsens beslut

34 §

Styrelsens beslut i fråga om en andrahandsupplåtelse kan av bostadsrättshavaren anmälas för prövning i hyresnämnden. *(BrL 7 kap 11 § 1 st)*

Kapitel 8. Bostadsrättens upphörande

Förverkande av bostadsrätt

35 §

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

1. om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse, när det gäller bostadsrättslägenhet, mer än en vecka efter förfallodagen
2. om bostadsrättshavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand
3. om lägenheten används i strid med 26 §
4. om bostadsrättshavaren eller den som lägenheten upplåtits till i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten eller om bostadsrättshavaren genom att inte utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten bidrar till att ohyran sprids i huset

5. om lägenheten på annat sätt vanvårdas, eller om bostadsrättshavaren åsidosätter sina skyldigheter enligt 29-30 §§ vid användning av lägenheten, eller om den som lägenheten upplåtits till i andra hand vid användning av denna åsidosätter de skyldigheter som enligt samma paragraf åligger en bostadsrättshavare
6. om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt 32 § och han eller hon inte kan visa en giltig ursäkt för detta
7. om bostadsrättshavaren inte fullgör skyldigheter som går utöver det han eller hon ska göra enligt Bostadsrättslagen (1991:614) och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs, eller
8. om lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed liknande verksamhet, vilken utgör eller i vilken till en inte oväsentlig del ingår i brottsligt förfarande, eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning. *(BrL 7 kap 18 § 1-8)*

Fråga om uteslutning prövas av föreningsstämman. *(BrL 2 kap 14 § 2 st)*

Hinder för förverkande

36 §

Nyttjanderätten är inte förverkad om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av ringa betydelse. *(BrL 7 kap 19 § 1 st)*

Uppsägning på grund av förhållande som avses i 35 § 1 st 2, 3, 5 och 7 får ske om bostadsrättshavaren låter bli att efter tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål. *(BrL 7 kap 20 § 1 st)*

Uppsägning på grund av förhållande som avses i 35 § 1 st 2 får dock inte ske om bostadsrättshavaren utan dröjsmål ansöker om tillstånd till upplåtelsen och får ansökan beviljad. *(BrL 7 kap 20 § 2 st)*

Uppsägning på grund av störningar i boendet enligt 35 § 1 st 5 får inte ske förrän socialnämnden har underrättats enligt 30 § 3 st 2. *(BrL 7 kap 20 § 3 st)*

Är det fråga om särskilt allvarliga störningar i boendet gäller vad som sägs i 35 § 1 st 5 även om någon tillsägelse om rättelse inte har skett. Vid sådana störningar får uppsägning ske utan föregående underrättelse till socialnämnden. En kopia av uppsägningen ska dock skickas till socialnämnden. *(BrL 7 kap 20 § 4 st)*

Femte stycket gäller inte om störningarna inträffat under tid då lägenheten varit upplåten i andra hand på sätt som anges i 33 §. *(BrL 7 kap 20 § 5 §)*

Underrättelse till socialnämnden enligt femte stycket ska avfattas enligt formulär 4 Förordningen (2003:37) om vissa underrättelser och meddelanden enligt 7 kap 23 § Bostadsrättslagen (1991:614).

En bostadsrättshavare kan skiljas från lägenheten på grund av förhållande som avses i 35 § 1 st 8 endast om föreningen har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning inom två månader från det att föreningen fick reda på förhållandet. *(BrL 7 kap 22 §)*

Återvinning

37 §

Är nyttjanderätten förverkad på grund av förhållande som avses i 35 § 1 st 1-3 eller 5-7, men sker rättelse innan föreningen har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning, får han eller hon inte därefter skiljas från lägenheten på den grunden. Detta gäller dock inte om nyttjanderätten är förverkad på grund av sådana särskilt allvarliga störningar i boendet som avses i 30 § 4 st. *(BrL 7 kap 21 § 1 st, 7 kap 9 § 3 st)*

Bostadsrättshavaren får inte heller skiljas från lägenheten om föreningen inte har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning inom tre månader från den dag då föreningen fick reda på förhållande som avses i 35 § 1 st 4 eller 7 eller inte inom två månader från den dag då föreningen fick reda på förhållanden som avses i 35 § 1 st 2 sagt till bostadsrättshavaren att vidta rättelse.

(BrL 7 kap 21 § 2 st)

Hinder för att skilja någon från lägenhet vid dröjsmål

38 §

Är nyttjanderätten enligt 35 § 1 st 1 förverkad på grund av dröjsmål med betalning av årsavgift 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 om avgiften betalas in om tre veckor från det att

- a. bostadsrättshavaren på sådant sätt som anges i 7 kap 27 och 28 §§ Bostadsrättslagen (1991:614) 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 där lägenheten är belägen. *(BrL 7 kap 23 § 1 st)*

Bostadsrättshavare får inte heller skiljas från lägenheten om han eller hon har varit förhindrad att betala avgiften inom den tid som anges i första stycket första punkten 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. *(BrL 7 kap 23 § 2 st)*

Vad som sägs i första stycket gäller inte om bostadsrättshavaren, genom att vid upprepade tillfällen inte betala avgiften inom den tid som angetts i 35 § 1 st 1, har åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att han eller hon skäligen inte bör få behålla lägenheten. *(BrL 7 kap 23 § 3 st)*

Underrättelse enligt 38 § 1 st a ska beträffande en bostadslägenhet avfattas enligt formulär 1 och meddelande enligt 38 § 1 st b ska beträffande en bostadslägenhet avfattas enligt formulär 3 Förordningen (2003:37) om vissa underrättelser och meddelanden enligt 7 kap 23 § Bostadsrättslagen (1991:614). *(BrL 7 kap 23 § 1-4 st)*

Avflyttning

39 §

Sägs bostadsrättshavaren upp till avflyttning av någon orsak som anges i 35 § 1 st 1, 4-6 eller 8, är han eller hon skyldig att flytta genast. *(BrL 7 kap 24 § 1 st)*

Sägs bostadsrättshavaren upp av någon orsak som anges i 35 § 1 st 2, 3 eller 7 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 35 § 1 st 1 och bestämmelserna i 38 § 3 st är tillämpliga. *(BrL 7 kap 24 § 2 st)*

Vid uppsägning i andra fall av orsak som anges i 35 § 1 st 1 tillämpas övriga bestämmelser i 38 §. *(BrL 7 kap 24 § 3 st)*

Uppsägning

40 §

En uppsägning ska vara skriftlig. *(BrL 7 kap 26 §)*

Om föreningen säger upp bostadsrättshavaren till avflyttning, har föreningen rätt till ersättning för skada. *(BrL 7 kap 25 §)*

Tvångsförsäljning

41 §

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning i fall som avses i 35 §, ska bostadsrätten tvångsförsäljas så snart som möjligt. *(BrL 7 kap 30 §, 6 kap 7 §)*

Kapitel 9. Övriga bestämmelser

Föreningens upplösning

42 §

Vid föreningens upplösning ska behållna tillgångar fördelas mellan bostadsrättshavarna i förhållande till lägenheternas insatser och upplåtelseavgifter.

(BrL 9 kap 5 § 12, 9 kap 29 § 1 st)

Hänvisning till lagstiftning

43 §

Utöver dessa stadgar gäller för föreningens verksamhet vad som stadgas i Bostadsrättslagen (1991:614) och andra tillämpliga lagar, såsom Socialförsäkringsbalken (2010:110) Rättelagen (1975:635) Lag (1981:739) om ersättning för inkassokostnader m.m. Sambolagen (2003:376) Lag (2018:672) om ekonomiska föreningar, och Förordningen (2003:37) om vissa underrättelser och meddelanden enligt 7 kap 23 § Bostadsrättslagen (1991:614).

De lagrumshänvisningar som finns i anslutning till texten i denna stadga syftar till vägledning och är inte en uttömmande hänvisning till lagstiftningen.