

## Stadgar för Brf Glädjen Vilunda

### Föreningens firma och ändamål

#### 1 §

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Glädjen Vilunda (769617-6952)

#### 2 §

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

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

Bostadsrättsföreningen har ordningsregler, som löpande uppdateras av styrelsen. Dessa ordningsregler ska ses som bilaga och förtydligande av stadgarna.

Bostadsrättsföreningens stadgar gäller inte för sådana lägenheter som innehas med hyresrätt. Dessa hyresavtal och nyttjanderätters regleringar följer istället hyreslagstiftningen som främst återfinns i jordabalken, kapitel 12.

### Föreningens säte

#### 3 §

Föreningens styrelse ska ha sitt säte i Upplands Väsby Kommun

### Räkenskapsår

#### 4 §

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1/1 – 31/12

### Upplåtelsens omfattning m.m.

#### 5 §

Upplåtelse och utövande av bostadsrätt sker på de villkor som anges i upplåtelseavtalet, föreningens ekonomiska plan, dessa stadgar samt bostadsrättslagen (1991:614).

En upplåtelse av bostadsrätt får endast avse hus eller del av hus jämte tillhörande utrymmen. En upplåtelse får dock omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till nyttjandet av huset eller del av huset.

### Definition av grundläggande begrepp

#### 6 §

Med bostadsrätt avses den rätt i föreningen som en medlem har till följd av upplåtelsen.

Med lägenhet avses bostadslägenhet jämte därtill hörande utrymmen.

Med bostadsrättshavare avses medlem som innehar lägenhet med bostadsrätt.

## Medlemskap

### Föreningens medlemmar

#### 7 §

Föreningen kan bevilja medlemskap för fysisk person som övertar bostadsrätt i föreningens fastighet. Medlemskap kan även beviljas för fysisk person genom upplåtelse från föreningen.

### Bestämmelser om medlemskap

#### 8 §

Fråga om att anta medlem i föreningen avgörs av styrelsen med iakttagande av bestämmelserna i dessa stadgar och bostadsrättslagen. Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen avgöra frågan om medlemskap. Som underlag för prövningen har föreningen rätt att ta kreditupplysning.

Juridiska personer kan godkännas som medlemmar i föreningen. För denna kategori ska medlemskapet förtydligas med en plan för vad lägenheten ska användas till och av vem.

När en bostadsrätt överlåtits till en ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten och flytta in i lägenheten endast om han har antagits till medlem i föreningen. Förvärvare av bostadsrätt skall ansöka om medlemskap i bostadsrättsföreningen på det sätt som styrelsen bestämmer.

Medlemskap i föreningen kan beviljas person som övertar bostadsrätt i föreningens hus eller som föreningen upplåter bostadsrätt till. Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras medlemskap i föreningen om föreningen skäligen bör godta förvärvaren som bostadsrättshavare. Om det kan antas att förvärvaren för egen del inte permanent skall bosätta sig i bostadsrättslägenheten har föreningen rätt att vägra medlemskap. Den som har förvärvat en andel i bostadsrätt får vägras medlemskap i föreningen om inte bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar eller sådana sambor på vilka lagen om sambors gemensamma hem skall tillämpas.

En överlåtelse av bostadsrätt är ogiltig om den som en bostadsrätt överlåtits till inte antas till medlem i föreningen. Detta gäller dock inte vid exekutiv försäljning av bostadsrätten eller vid tvångsförsäljning enligt 8 kap. bostadsrättslagen.

### Utträde ur föreningen

#### 9 §

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

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

### Allmänt om avgifter till föreningen

#### 10 §

För varje bostadsrätt skall till föreningen betalas insats (grundavgift) och årsavgift samt i förekommande fall upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse

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

För bostadsrätten utgående insats och årsavgift fastställs av styrelsen. Ändring av avgift skall dock alltid beslutas av föreningsstämma.

### Årsavgift

#### 11 §

Årsavgiften avvägs så att den i förhållande till lägenhetens insats kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader (exkl. avskrivning), amorteringar och avsättningar i enlighet med 8 § bostadsrättslagen. 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 och varmvatten, renhållning, konsumtionsvatten, hushållsgas eller elektrisk ström skall erläggas efter förbrukning eller area samt efter faktisk kostnad avseende sotning av rökkanaler för de lägenheter som har braskamin. Styrelsen kan fatta beslut om installation av ny teknik för individuell mätning och debitering av kostnader för kommunala tjänster samt förbrukning av el, vatten och fjärrvärme.

Om inte årsavgiften betalas i rätt tid, utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen (1975:635) på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess att full betalning sker. Upprepad underlåtenhet att erlægga årsavgiften i rätt tid kan leda till att nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt förverkas och att föreningen säger upp bostadsrättshavaren till avflyttning.

### Överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för upplåtelse i andra hand

#### 12 §

För arbete med övergång av bostadsrätt får överlåtelseavgift tas ut av bostadsrättshavaren med belopp som maximalt får uppgå till 2,5 % av prisbasbeloppet enligt 2 kap 6 och 7§§ socialförsäkringsbalken (2010:110).

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

Pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

Avgiften för andrahandsupplåtelse får för en lägenhet årligen uppgå till högst 10 % av prisbasbeloppet enligt 2 kap 6 och 7§§ socialförsäkringsbalken (2010:110). Om en lägenhet upplåts en del av ett år, beräknas den högst tillåtna avgiften efter det antal månader som lägenheten är upplåten.

### Övriga avgifter

#### 13 §

För tillkommande nyttigheter som utnyttjas endast av vissa medlemmar såsom upplåtelse av parkeringsplats, garage, extra förrådsutrymme och dyl. utgår särskild ersättning som bestäms av styrelsen.

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

Avgifter ska betalas på det sätt styrelsen bestämmer. Betalning kan dock alltid ske genom plusgiro eller bankgiro. Om inte avgifterna betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen på den

obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker samt påminnelseavgift enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader mm.

### Föreningens legala panträtt

#### 14 §

Föreningen har panträtt i bostadsrätten för sin fordran på obetalda avgifter i form av insats (grundavgift), årsavgift, upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse. Vid utmätning eller konkurs jämställs sådan panträtt med handpanträtt och den har företräde framför en panträtt som har upplåtits av en innehavare av bostadsrätten om inte annat följer av 7 kap 31 § bostadsrättslagen.

### Avsättning och användning av årsvinst

#### 15 §

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall göras årligen med ett belopp motsvarande minst underhållsplanens genomsnitt för de kommande fem åren. Avsättningskravet fördelas proportionellt efter respektive lägenhetsyta.

Styrelsen ska upprätta en underhållsplan för genomförandet av underhållet av föreningens hus och årligen budgetera samt genom beslut om årsavgiftens storlek, och med beaktande av första stycket, tillse att erforderliga medel avsätts för att säkerställa underhållet av föreningens hus.

Den vinst som kan uppstå ska balanseras i ny räkning.

### Styrelse

#### 16 §

Styrelsen är föreningens förvaltande och verkställande organ med ansvar för den fortlöpande verksamheten. Ansvaret omfattar organisation, ekonomi, administration, teknik, reparation, underhåll, skötsel och andra angelägenheter inom ramen för föreningens verksamhet.

Styrelsen ska bestå av minst tre och högst fem ledamöter samt minst en och högst tre suppleanter.

Till styrelseledamot eller suppleant kan även väljas medlems make/maka eller sambo. Föreningsstämma kan även fatta beslut om val av extern styrelseledamot eller suppleant. Externa styrelseledamöter eller suppleanter får dock aldrig utgöra majoritet i styrelsebeslut.

Den som är underårig eller i konkurs eller har förvaltare enligt 11 kap 7 § föräldrabalken kan inte vara styrelseledamot eller suppleant.

Styrelseledamöter och suppleanter väljs av föreningsstämma för högst två år i taget.

Val sker på utlyst föreningsstämma.

Styrelsen utser inom sig ordförande och andra funktionärer. Vid styrelsens sammanträden skall det föras protokoll, som justeras av ordföranden och ytterligare en ledamot som styrelsen utser.

### Konstituering och beslutsförhet

#### 17 §

Styrelsen konstituerar sig själv.

Styrelsen är beslutsför om mer än hälften av antalet ledamöter är närvarande vid sammanträdet. För giltigheten av fattade beslut fordras, då för beslutsförhet minsta antalet ledamöter är närvarande, enighet om besluten.

### Firmateckning

#### 18 §

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

### Förvaltning

#### 19 §

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

### Avyttring mm

#### 20 §

Utan föreningsstämmas bemyndigande får styrelsen eller firmatecknare, inte avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt. Förvärv av fast egendom ska även beslutas i utlyst föreningsstämma. Styrelsen får dock inteckna och belåna fast egendom eller tomträtt.

### Styrelsens åligganden

#### 21 §

Det åligger styrelsen

att avge redovisning för förvaltningen av föreningens angelägenheter genom att avlämna årsredovisning som skall innehålla berättelse om verksamheten under året (förvaltningsberättelse) samt redogörelse för föreningens intäkter och kostnader under året (resultaträkning) och för ställningen vid räkenskapsårets utgång (balansräkning)

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 skall framläggas, till revisorerna lämna årsredovisningen för det förflutna räkenskapsåret samt

att senast två veckor innan ordinarie föreningsstämma tillställa medlemmarna kopia av årsredovisningen och revisionsberättelsen

## Medlemsregister

### 22 §

Styrelsen ska i enlighet med bestämmelser i bostadsrättslagen upprätthålla aktuella medlems- och lägenhetsregister. Sådana register ska föras i enlighet med vad personuppgiftslagen, eller annan lag, förordning eller direktiv, som kan komma att träda i dess ställe, föreskriver.

## Revisor

### 23 §

Minst en och högst två revisorer och en suppleant väljs av ordinarie föreningsstämma för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits. Alternativt kan revisorsuppdraget handlas upp av godkänd revisionsfirma, utan angivande av namn på speciell revisor.

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

## Föreningsstämma

### 24 §

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

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

I ordinarie eller extra föreningsstämma har varje medlem en röst. För bostadsrätter som samägs av flera personer har dessa en röst tillsammans i stämman.

## Kallelse till stämma

### 25 §

Styrelsen kallar till föreningsstämma. Kallelse till föreningsstämma skall tydligt ange de ärenden som skall förekomma på stämman. Beslut får inte fattas i andra ärenden än de som upptagits i kallelsen.

Kallelse till ordinarie föreningsstämma skall skickas ut till alla medlemmar genom personlig utdelning eller postbefordran tidigast sex veckor och senast fyra veckor före ordinarie årsstämma.

Kallelse till extra föreningsstämma ska ske tidigast sex veckor och senast två veckor före stämman.

Medlem som inte bor i föreningens hus, skall kallas genom brev eller e-post under uppgiven eller eljest för styrelsen känd adress.

Andra meddelanden till föreningens medlemmar delges genom anslag på lämplig plats inom föreningens fastighet, via e-post eller genom brev.

## Motionsrätt

### 26 §

Medlem som önskar få ett ärende behandlat vid årsstämma skall skriftligen framställa sin begäran hos styrelsen senast den 1: april, samma år som stämman.

## Dagordning

### 27 §

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma följande ärenden

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

På extra stämma skall utöver ärenden enligt 27§ 1- 6 förekomma endast de ärenden, för vilka stämman utlysts och vilka angivits i kallelsen till densamma.

## Protokoll

### 28 §

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

1. att röstlängden skall tas in eller biläggas protokollet,
  2. att stämmans beslut skall föras in i protokollet samt
  3. om omröstning skett, att resultatet skall anges i protokollet
- Protokoll skall förvaras betryggande

Vid stämma fört protokoll skall senast inom tre veckor vara hos styrelsen tillgängligt för medlemmarna.

## Röstning, ombud och biträde

### 29 §

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar har en bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen enligt dess stadgar eller enligt lag.

Medlems rösträtt vid föreningsstämman utövas av medlemmen personligen eller av den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom befullmäktigat ombud som antingen skall vara medlem i föreningen eller medlemmens make, sambo, syskon, förälder eller barn som varaktigt sammanbor med medlemmen. 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, förälder, syskon eller barn som varaktigt sammanbor med medlemmen.

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

Vid lika röstetal avgörs val genom lottning, medan i andra frågor gäller den mening 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 och 23§§ i bostadsrättslagen (1991:614)

## Beslut

### 30 §

Föreningsstämmans mening är den som har fått mer än hälften av de angivna rösterna, eller vid lika röstetal den mening som styrelseordföranden biträder. Vid val anses den vald som har fått de flesta rösterna. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottning.

Första stycket gäller inte för sådana beslut som för sin giltighet kräver särskild majoritet enligt lag.

Alla omröstningar vid föreningsstämma sker öppet, om inte närvarande röstberättigad medlem vid personval påkallar sluten omröstning.

## Formkrav vid överlåtelse

### 31 §

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

## Rätt att utöva bostadsrätten

### 32 §

Har bostadsrätt övergått till ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten endast om han är eller kommer att 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 anmana 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.

### Övergång av bostadsrätt

#### 33 §

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.

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 sammanbor med bostadsrättshavaren.

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

### Förvägrad övergång av bostadsrätt

#### 34 §

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

## Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

### Användning av lägenheten

#### 35 §

Det huvudsakliga ändamålet med en bostadslägenhet i föreningen är att den skall vara en permanentbostad för bostadsrättshavaren såvida inte annat särskilt anges i upplåtelseavtalet.

Om en bostadslägenhet som innehåses med bostadsrätt 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.

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.

Om bostadsrättshavaren, med eller utan föreningens tillstånd, använder lägenheten för annat ändamål svarar bostadsrättshavaren för nedan angivna kostnader såvida inte annat avtalats

- kostnader för lägenhetens iordningsställande för annat än avsett ändamål
- kostnader för ändringar i lägenheten som påfordras av berörda myndigheter
- ökade kostnader för föreningen som kan följa av en ändrad användning av lägenheten
- kostnader för lägenhetens återställande i ursprungligt skick

#### Ordningsstörningar och gott skick

### 36 §

När bostadsrättshavaren använder lägenheten skall 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 skall även i övrigt vid sin användning av lägenheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utanför huset. Hör till lägenheten mark, förråd, garage eller annat lägenhetskomplement skall bostadsrättshavaren iaktta sundhet, ordning och gott skick även i fråga om sådant utrymme. Han eller hon skall rätta sig efter de särskilda regler som föreningen i överensstämmelse med ortens sed meddelar. Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att dessa åligganden fullgörs också av dem som han eller hon svarar för enligt bostadsrättslagen

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

1. ge bostadsrättshavaren tillsägelse att se till att störningarna omedelbart upphör, och
2. om det är fråga om en bostadslägenhet, underrätta socialnämnden i Upplands Väsby 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.

#### Upplåtelse av lägenhet i andra hand

### 37 §

En bostadsrättshavare får upplåta hela sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt samtycke. Styrelsens samtycke ska lämnas om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen och bostadsrättsföreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Bostadsrättshavaren ska, till styrelsen, skriftligen ansöka om samtycke till andrahandsupplåtelse. I ansökan ska anges skälet till upplåtelsen, andrahandsupplåtelsens längd, och till vem upplåtelse ska ske. Tillståndet skall begränsas till viss tid. Ett tillstånd till andrahandsupplåtelse kan förenas med villkor.

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

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

Samtycke behövs dock inte,

1. om en bostadsrätt har förvärvats vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning enligt 8 kap i 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 skall genast skriftligen underrättas om en upplåtelse enligt fjärde stycket.

## Inneboende

### 38 §

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

## UNDERHÅLL AV LÄGENHETEN

### Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

### 39 §

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten med tillhöriga utrymmen i gott skick. Med ansvaret följer såväl underhålls- som reparationsskyldighet. Detta gäller även mark, balkong, terrass och uteplats, om sådan ingår i upplåtelsen. Bostadsrättshavaren är i sådant fall skyldig att följa de anvisningar som meddelats rörande skötseln av marken. Föreningen svarar i övrigt för fastighetens underhåll.

Bostadsrättshavaren är skyldig att följa de anvisningar som föreningen lämnar beträffande installationer avseende vatten, avlopp, värme, gas, elektricitet och ventilation i lägenheten samt tillse att dessa installationer utförs fackmannamässigt.

Bostadsrättshavarens ansvar för underhåll och reparationer i lägenheten omfattar bland annat:

- lägenhetens ytskikt på väggar, golv och tak samt underliggande skikt som krävs för att anbringa ytbeläggning på ett fackmannamässigt sätt ex för fuktisolering
- lägenhetens och tillhörande utrymmens inredning, utrustning, ledningar och övriga installationer,
- ledningar för vatten och avlopp som endast betjänar bostadsrättshavarens lägenhet
- icke bärande innerväggar (nya och ursprungliga)
- golvvärme som bostadsrättshavare försett lägenheten med
- glas och bågar i lägenhetens fönster och dörrar,
- lägenhetens ytter- och innerdörrar, samt
- svagströmsanläggningar

I badrum, duschrum, wc eller annat våtrum svarar bostadsrättshavaren därutöver bland annat för:

- ytskikt samt underliggande fuktisolerande skikt på golv, väggar och tak
- falluppbbyggnad på golv
- golvbrunn
- klämring till golvbrunn
- rensning av golvbrunn, sil och vattenlås
- inredning och belysningsarmaturer
- vitvaror och sanitetsporslin
- kranar och blandare
- avstängningsventiler som bostadsrättshavare försett lägenheten med
- handdukstork

- tvättmaskin inklusive ledningar (el, vatten och avlopp) samt anslutningskopplingar på vatten- och avloppsledning
- torktumlare inklusive ledningar (el, vatten och avlopp) samt anslutningskopplingar på vatten- och avloppsledning

I kök eller motsvarande utrymme svarar bostadsrättshavaren därutöver bland annat för:

- köksskåp
- vitvaror
- diskmaskin ledningar (el, vatten och avlopp) samt anslutningskopplingar på vatten- och avloppsledning
- kökskåpa
- köksfläkt (direktanslutning på ventilationskanal är inte tillåten)
- kranar och blandare
- avstängningsventiler som bostadsrättshavare försett lägenheten med
- rensning av sil och vattenlås

Bostadsrättshavaren har även ansvar samt underhålls- och reparationsskyldighet för samtliga installationer och konstruktioner i lägenheten som installerats eller tillförts av bostadsrättshavaren eller tidigare innehavare av bostadsrätten.

Om lägenheten är utrustad med balkong, altan, terrass eller uteplats svarar bostadsrättshavaren för renhållning och snöskottning. Bostadsrättshavaren ska se till att avrinning för dagvatten inte hindras.

## Bostadsrättsföreningens rättigheter och skyldigheter

### §40

Bostadsrättsföreningen svarar för underhåll och reparationer av inredning och installationer som anges nedan förutsatt att föreningen försett lägenheten med dessa:

- ledningar, kanaler och installationer för vatten, avlopp, elektricitet och ventilation vilka tjänar mer än en lägenhet
- el undercentral (säkringsskåp)
- avstängningsventiler som föreningen försett lägenheten med
- samtliga kanaler och installationer för ventilation vilka tjänar mer än en lägenhet
- samtliga kanaler och installationer för ventilation som föreningen försett lägenheten med
- ledningar, kanaler och uttag för kabel-tv och bredband som tjänar mer än en lägenhet
- ledningar, kanaler och uttag för kabel-tv och bredband som föreningen försett lägenheten med
- värmepanna, värmepump, värmeväxlare som föreningen försett lägenheten med
- vattenfyllda värme radiatorer och värmeledningar som föreningen försett lägenheten med (bostadsrättshavaren ansvarar dock för målning)
- ytterdörr, balkong- eller altandörr med tillhörande karmar (dock särskilt ansvar för målning)
- fönsterbågar och fönsterkarmar
- målning av utsidan av ytterdörr, balkong- eller altandörr, fönsterbågar, dörr- och fönsterkarmar
- fastighetsboxar, brevlådor, brevinkast

## Ansvarsfördelning vid skada

### 41 §

Medlemmars underhållsansvar gäller även när en skada inträffar oberoende av hur den uppkommit. Detta innebär att den som har underhållsansvaret även skall ombesörja och bekosta uppkomna skador.

Enda undantaget från denna huvudregel är bostadsrättshavarens begränsade ansvar vid brand- och vattenledningsskada se 42 §.

I vissa fall kan ersättning för skada krävas av den som varit vållande till skadan. Med vållande menas att någon varit vårdslös eller försumlig.

Vid vattenskada i lägenhet ansvarar föreningen för undersökning av skadans omfattning och uttorkning av de delar som föreningen enligt lag och stadga har underhållsansvar för.

### Skada efter försumlighet

#### 42 §

För reparationer på grund av brand- eller vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast om skadan uppkommit genom

1. hans eller hennes egen vårdslöshet eller försummelse eller
2. vårdslöshet eller försummelse av
  - a) någon som hör till hans eller hennes hushåll eller som besöker honom eller henne som gäst
  - b) någon annan som han eller hon har inrymt i lägenheten eller
  - c) någon som för hans eller hennes räkning utför arbete i lägenheten, för reparation på grund av brandskada som uppkommit genom vårdslöshet eller försummelse av någon annan än bostadsrättshavaren själv är dock denne ansvarig endast om han eller hon brustit i omsorg och tillsyn

Med vattenledningsskada avses skada på trycksatt tappvattenledning som föreningen försett lägenheten eller huset med.

### Snabbhet vid uppkommen skada

#### 43 §

Bostadsrättshavare är skyldig att utan dröjsmål till föreningen anmäla fel och/eller brister i sådan lägenhetsutrustning som föreningen svarar för i enlighet med bostadsrättslagen och dessa stadgar.

### Tillträde till lägenheten

#### 44 §

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 för att avhjälpa brist när bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick. När bostadsrättshavaren har avsagt sig bostadsrätten eller när bostadsrätten skall tvångsförsäljas är bostadsrättshavaren skyldig att låta lägenheten visas på lämplig tid. Föreningen skall 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.

### Föreningens rätt att avhjälpa brist

#### 45 §

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick enligt 33 § i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller det finns risk för omfattande skador på annans egendom och bostadsrättshavaren inte efter uppmaning avhjälper bristen i lägenhetens skick så snart som möjligt, får föreningen avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

### Förändring av lägenheten

#### 46 §

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

1. Förändring av lägenhetens planlösning
2. Ingrepp i en bärande konstruktion
3. ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten, eller
4. annan väsentlig förändring av lägenheten

Bostadsrättsägaren får inte heller, utan styrelsens skriftliga tillstånd, utföra åtgärder på uteplats och tomt som t.ex. sätta upp markis, bygga förråd eller bygga altan. Bostadsrättshavaren svarar för skötsel och underhåll av sådana anordningar. Om det behövs för husets underhåll eller för att fullgöra myndighetsbeslut är bostadsrättshavaren skyldig att, efter uppmaning från styrelsen, demontera sådana anordningar på egen bekostnad.

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. Om en bostadsrättshavare ändå vidtagit åtgärder som innebärande ett överskridande dennes befogenheter att ändra i lägenheten, kan bostadsrättshavaren åläggas att återställa lägenheten till det skick den hade innan åtgärden vidtogs.

### Avsägelse av bostadsrätt

#### 47 §

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

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

### Förverkande av nyttjanderätten

## Förverkandegrunder

### 48 §

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts kan, med de begränsningar som följer av 48 och 49 §§, förverkas och föreningen kan således säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning i bland annat följande fall:

1. om bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats (grundavgift) eller upplåtelseavgift utöver två veckor från det att föreningen efter förfallodagen anmanat honom eller henne att fullgöra sin betalningsskyldighet,
2. om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift eller avgift för andrahandsuthyrning, när det gäller bostadslägenhet, mer än en vecka efter förfallodagen eller, när det gäller en lokal, mer än två vardagar efter förfallodagen,
3. om bostadsrättshavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,
4. om lägenheten används för annat ändamål än den är avsedd för och avvikelsen är av väsentlig betydelse för föreningen eller någon medlem
5. 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,
6. om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren åsidosätter sina skyldigheter enligt 36 § 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,
7. om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt 44 § och han eller hon inte kan visa en giltig ursäkt för detta,
8. om bostadsrättshavaren inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs, samt
9. 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 för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

## Hinder för förverkande & rättelser

### 49 §

Nyttjanderätten är inte förverkad, om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av ringa betydelse. I enlighet med bostadsrättslagen regler skall föreningen, i vissa fall, uppmana bostadsrättshavaren att vidta rättelse. Sker rättelse kan inte bostadsrättshavaren skiljas från bostadsrätten.

Uppsägning på grund av förhållande som avses i 47 § 3, 4 eller 6-8 får ske om bostadsrättshavaren låter bli att efter tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål.

Uppsägning på grund av förhållande som avses i 47 § 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 47 § 6 får, om det är fråga om en bostadslägenhet, inte ske förrän socialnämnden har underrättats.

Är det fråga om särskilt allvarliga störningar i boendet gäller vad som sägs i 47 § 6 även om någon tillsägelse om rättelse inte har skett. Vid sådana störningar får uppsägning som gäller en bostadslägenhet ske utan föregående underrättelse till socialnämnden. En kopia av uppsägningen skall dock skickas till socialnämnden.

Femte stycket gäller inte om störningarna inträffat under tid då lägenheten varit upplåten i andra hand på sätt som anges i 37 §.

### Grund för återvunnen nyttjanderätt

#### 50 §

Är nyttjanderätten förverkad på grund av förhållande, som avses i 47 § 1-4 eller 6-8, 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 36 § tredje stycket.

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 47 § 5 eller 8 eller inte inom två månader från den dag då föreningen fick reda på förhållande som avses i 47 § 3 sagt till bostadsrättshavaren att vidta rättelse.

### Förverkad nyttjanderätt pga. utebliven betalning

#### 51 §

Är nyttjanderätten enligt 47 § 2 förverkad på grund av dröjsmål med betalning av årsavgift 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 bostadsrättslagen har delgetts underrättelse om möjligheten att få tillbaka lägenheten genom att betala årsavgiften inom denna tid, och
  - b) meddelande om uppsägningen och anledningen till denna har lämnats till socialnämnden i den kommun där lägenheten är belägen, 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 har delgetts underrättelse om möjligheten att få tillbaka lägenheten genom att betala årsavgiften 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 årsavgiften inom den tid som anges i första stycket 1 på grund av sjukdom eller liknande oförutsedd omständighet och årsavgiften 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 årsavgiften inom den tid som angetts i 47 § 2, har åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att han eller hon skäligen inte bör få behålla lägenheten.

### Avflyttning

#### 52 §

Sägs bostadsrättshavaren upp till avflyttning av någon orsak som anges i 47 § 1, 2, 5-7 eller 9, är han eller hon skyldig att flytta genast.



Sägs bostadsrättshavaren upp av någon orsak som anges i 47 § 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 47 § 2 och bestämmelserna i 50 § tredje stycket är tillämpliga.

Vid uppsägning i andra fall av orsak som anges i 47 § 2 tillämpas övriga bestämmelser i 49 §.

### Uppsägning

#### 53 §

En uppsägning skall vara skriftlig.

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

### Tvångsförsäljning

#### 54 §

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning kan bostadsrätten komma att tvångsförsäljas av kronofogdemyndigheten enligt reglerna i bostadsrättslagen.

### Övriga bestämmelser

#### Upplösning av bostadsrättsförening

#### 55 §

Vid föreningens upplösning skall förfaras enligt 9 kap 29 § i bostadsrättslagen. Behållna tillgångar skall fördelas mellan bostadsrättshavare i förhållande till lägenheternas insatser och upplåtelseavgifter.

#### Förhållandet lagar och stadgar

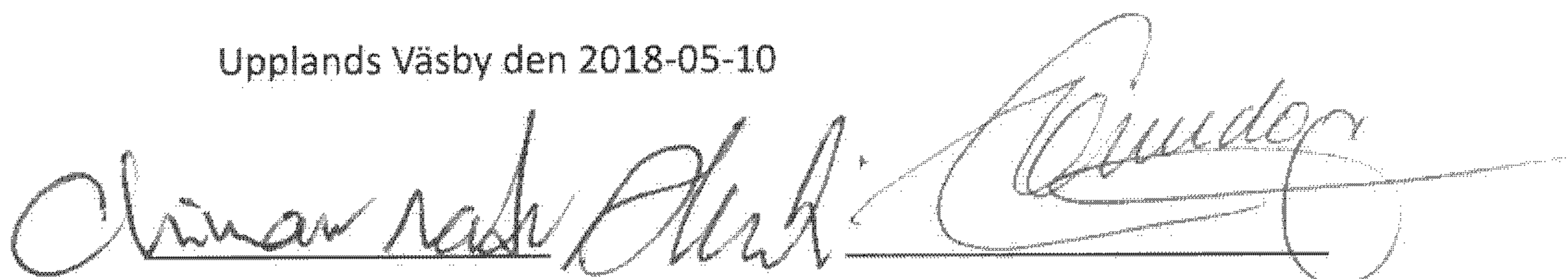
#### 56 §

Utöver dessa stadgar gäller för föreningens verksamhet vad som stadgas i bostadsrättslagen (1991:614) och andra tillämpliga lagar. Om bestämmelser i dessa stadgar framdeles skulle komma att stå i strid med tvingande lagstiftning skall lagens bestämmelser äga tillämpning framför bestämmelse i stadgarna.

### Intyg

Härmed intygas att ovanstående stadgar blivit antagna av medlemmarna i Bostadsrättsföreningen Glädjen Vilunda på föreningsstämmor den 2018-05-28 och den 2018-10-10

Upplands Väsby den 2018-05-10



Chiman Nader Ahmadi

Emina Qundos