

## Stadgar för Bostadsrättsföreningen Storängen i Växjö

# OM FÖRENINGEN

### § 1 Föreningens namn

Föreningens namn är Bostadsrättsföreningen Storängen i Växjö.

### § 2 Föreningens säte

Föreningens styrelse har sitt säte i Växjö kommun, Kronobergs län.

### § 3 Ändamål och verksamhet

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

Bostadsrättsföreningen ska i all verksamhet värna om miljön genom att verka för långsiktig hållbar utveckling

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

## ÖVERGÅNG AV BOSTADSRÄTT OCH MEDLEMSSKAP

### § 4 Formkrav vid överlåtelse

Ett avtal om överlåtelse om bostadsrätt genom köp ska upprättas skriftligen och skrivas under av köpare och säljare. Köpehandlingen ska innehålla uppgifter om den lägenhet som överlåtelsen avser och om ett pris. Motsvarande gäller vid byte och gåva.

### § 5 Rätt till medlemskap

Inträde i bostadsrättsförening kan beviljas den som övertar bostadsrätt i bostadsrättsföreningens hus. Den som en bostadsrätt övergått till får inte nekas inträde i bostadsrättsföreningen, om de villkor för medlemskap som föreskrivs i denna paragraf är uppfyllda och bostadsrättsföreningen skäligen bör godta vederbörande som bostadsrättshavare. Om det kan antas att förvärvaren inte avser att bosätta sig permanent i bostadslägenheten har bostadsrättsföreningen i enlighet med bostadsrättsföreningens ändamål rätt att neka medlemskap.

Medlemskap får inte nekas på diskriminerande grund.

Bostadsrättsföreningen godkänner inte juridiska personer som medlemmar. Kommun, landsting och region som förvärvat bostadsrätt till bostadslägenhet får inte nekas medlemskap.

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:

*Eva Ivarsson* <sup>1</sup>

## **§ 6 Andelsförvärv**

Den som förvärvat andel i bostadsrätt till bostadslägenhet ska beviljas medlemskap om bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar, sambor eller med varandra varaktigt sammanboende personer.

## **§ 7 Familjerättsliga förvärv**

Om en bostadsrätt övergått genom bodelning, arv eller testamente eller liknande skifte och förvärvaren inte antagits till medlem, får bostadsrättsföreningen uppmana förvärvaren att inom sex månader från uppmaningen visa att någon, som inte får nekas medlemskap i bostadsrättsföreningen har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs, får bostadsrätten tvångsförsälgas enligt bostadsrättslagen för förvärvarens räkning.

## **§ 8 Rätt att utöva bostadsrätten**

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

Ett dödsbo efter en avliden bostadsrättshavare får utöva bostadsrätten trots att dödsboet inte är medlem i bostadsrättsföreningen. Tre år efter dödsfallet får bostadsrättsföreningen uppmana dödsboet att inom sex månader från uppmaningen visa att bostadsrätten har ingått i bodelning eller arvskifte eller att någon, som inte får nekas medlemskap i bostadsrättsföreningen, har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs, får bostadsrätten tvångsförsälgas för dödsboets räkning enligt bostadsrättslagen.

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

## **§ 9 Prövning av medlemskap**

Fråga om att anta en medlem avgörs av styrelsen.

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

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

## **§ 10 Nekat medlemskap**

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

Enligt bostadsrättslagen gäller särskilda regler vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning.

# **AVGIFTER TILL BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN**

## **§ 11 Insats, andelstal och årsavgift**

Styrelsen fastställer insats och andelstal samt årsavgift för varje lägenhet. Om en insats och därmed andelstal ska ändras måste alltid beslut fattas av en föreningsstämma. Beslutet blir giltigt om minst två tredjedelar av de röstande på föreningsstämman gått med på beslutet.

Årsavgiften för en lägenhet beräknas så att den, i förhållande till lägenhetens insats, kommer att bära sin del av föreningens kostnader, samt amorteringar och avsättning till fonder.

Årsavgiften betalas månadsvis och i förskott senast den sista vardagen före varje ny månads början.

Om inte årsavgiften betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker samt inkasso- och påminnelseavgift enligt lag.

Styrelsen kan besluta att den del av årsavgiften som avser ersättning för varje lägenhets värme, varmvatten, elektrisk ström, renhållning eller konsumtionsvatten kan beräknas efter förbrukning eller yta.

## **§ 12 Andra avgifter**

Föreningen kan ta ut upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andra-handsupplåtelse.

Upplåtelseavgift är en särskild avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen, när bostadsrätten upplåts första gången. Avgiftens storlek bestäms av styrelsen.

För arbete vid övergång av en bostadsrätt får föreningen av bostadsrättshavaren ta ut en överlåtelseavgift med ett belopp motsvarande högst 2,5 % av prisbasbeloppet

För arbete vid pantsättning av bostadsrätt får föreningen av bostadsrättshavaren ta ut en pantsättningsavgift med högst 1 % av prisbasbeloppet

Avgiften för andrahandsupplåtelse får för en lägenhet årligen uppgå till högst 10 % av prisbasbeloppet per år. Om en lägenhet upplåts under en del av ett år, beräknas den högst tillåtna avgiften efter det antal månader lägenheten är uthyrd. Upplåtelse under del av kalendermånad räknas som en hel kalendermånad.

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

Om avgifter i denna paragraf inte betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker samt påminnelse- och inkassoavgift enligt lag om ersättning för inkassokostnader m m.

# **FÖRENINGSTÄMMAN**

## **§ 13 Räkenskapsår**

Föreningens räkenskapsår är 1 januari – 31 december.

## **§ 14 Årsredovisning**

Styrelsen ska lämna årsredovisningen till revisorerna senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma. Denna ska bestå av resultaträkning, balansräkning, förvaltningsberättelse, kassaflödesanalys och noter.

Årsredovisningshandlingar, revisionsberättelse och styrelsens förklaringar över gjorda anmärkningar i revisionsberättelsen ska hållas tillgängliga för medlemmarna minst två veckor före den föreningsstämma på vilken de ska behandlas.

## **§ 15 Föreningsstämma**

Föreningsstämman är bostadsrättsföreningens högsta beslutande organ.

Ordinarie föreningsstämma ska hållas inom sex månader efter utgången av varje räkenskapsår.

Extra föreningsstämma ska hållas när styrelsen finner skäl till det. Extra föreningsstämma ska också hållas om det skriftligen begärs av en revisor eller av minst en tiodel av samtliga röstberättigade. Begäran ska ange vilket ärende som ska behandlas.

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 biträds av samtliga närvarande vid föreningsstämman.

Styrelseledamot, revisor, ombud, biträden eller andra stämmofunktionärer har alltid rätt att närvara på föreningsstämman.

### **§ 16 Motion**

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.

### **§ 17 Kallelse till föreningsstämma och andra meddelanden**

Styrelsen kallar till föreningsstämma. Kallelse till ordinarie och extra föreningsstämma ska innehålla en uppgift om de ärenden som ska förekomma. Kallelsen ska utfärdas tidigast sex veckor före och senast två veckor före föreningsstämman.

Kallelse till föreningsstämma ska utfärdas genom en personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning, brev med posten eller via e-post.

Andra meddelanden till medlemmarna anslås på lämplig plats inom föreningens fastighet, skickas ut som brev eller via e-post.

### **§ 18 Ärenden på ordinarie föreningsstämma, s k dagordning**

Ordinarie föreningsstämma hålls inom sex månader från räkenskapsårets utgång. Vid ordinarie föreningsstämma ska följande ärenden behandlas:

1. Föreningsstämmans öppnande
2. val av ordförande vid föreningsstämman och anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
3. godkännande av röstlängden
4. val av en eller två justerare och tillika rösträknare
5. frågan om föreningsstämman blivit utlyst i behörig ordning
6. fastställande av dagordningen
7. styrelsens årsredovisning och revisionsberättelsen
8. beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen samt om hur vinsten eller förlusten enligt den fastställda balansräkningen ska disponeras
9. beslut om ansvarsfrihet åt styrelseledamöterna
10. frågan om arvoden till styrelseledamöterna och revisorerna
11. beslut om antalet styrelseledamöter och styrelsesuppleanter som ska väljas
12. val av styrelseledamöter och eventuella styrelsesuppleanter
13. val av revisorer och eventuella revisorssuppleanter
14. val av valberedning
15. av medlemmar inlämnade ärenden (motioner) som angivits i kallelsen
16. övriga ärenden som ska tas upp på föreningsstämman enligt tillämplig lag om ekonomiska föreningar eller föreningens stadgar.

Extra föreningsstämma

På extra föreningsstämma ska kallelsen utöver punkterna 1-6 ange de ärenden som ska behandlas.

### **§ 19 Medlems röst**

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar en bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst. Innehar en medlem flera bostadsrätter i bostadsrättsföreningen har medlemmen en rösträtt.

Medlem som inte betalat förfallen insats eller årsavgift har inte rösträtt.

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

Ett ombud får bara företräda en medlem. En medlem får ta med högst ett biträde på föreningsstämman. Biträde har yttranderätt.

### **§ 20 Röstning**

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

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som har fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller vid lika röstetal den mening som stämmoderande biträder.

Vid personval anses den vald som har fått de flesta rösterna. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottning om inte annat beslutats av föreningsstämman innan valet förrättas.

För vissa beslut krävs särskild majoritet enligt bestämmelser i lag.

Om någon vid sluten omröstning inte avlämnar röstsedel eller avlämnar röstsedel utan röstningsuppgift (s k blank sedel) ska personen ifråga inte ha ansetts röstat.

### **§ 21 Protokoll vid föreningsstämman**

Ordföranden vid föreningsstämman ska se till att det förs protokoll.

I fråga om protokollets innehåll gäller att;

1. röstlängden ska tas in i eller bifogas protokollet.
2. föreningsstämmans beslut ska föras in i protokollet samt
3. om röstning skett ska resultatet anges i protokollet.

Protokollet ska undertecknas av protokollföraren. Protokollet ska justeras av stämmoderanden, om denne inte fört protokollet, och av valda justerare.

Senast tre (3) veckor efter föreningsstämman ska det justerade protokollet hållas tillgängligt hos föreningens medlemmar.

Protokoll ska förvaras betryggande.

# STYRELSE, REVISION OCH VALBEREDNING

## § 22 Styrelse

Styrelsen ska bestå av lägst tre och högst fem styrelseledamöter med lägst en och högst fyra styrelsesuppleanter. Styrelseledamöter och styrelsesuppleanter väljs av föreningsstämman för tiden fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma.

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

## § 23 Konstituering och firmateckning

Styrelsen konstituerar sig själv. Styrelsen utser inom sig ordförande, vice ordförande och sekreterare.

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

## § 24 Beslutsförhet och majoritetskrav

Styrelsen är beslutsför när fler än hälften av hela antalet styrelseledamöter är närvarande. Som styrelsens beslut gäller den mening som de flesta röstande förenar sig om. Vid lika röstetal gäller den mening som styrelsens ordförande biträder. När minsta antalet styrelseledamöter för beslutsförhet är närvarande krävs enhällighet för giltigt beslut. En styrelseledamot som är jävig anses som frånvarande.

## § 25 Protokoll vid styrelsesammanträde

Vid styrelsens sammanträden ska det föras protokoll. Protokollet ska undertecknas av den som varit protokollförare. Protokollet justeras av ordförande för sammanträdet, om denne inte fört protokollet, och av den ytterligare ledamot som styrelsen har utsett. Styrelseledamot har rätt att få avvikande mening antecknad till protokollet. Endast styrelseledamot och revisor har rätt att ta del av styrelseprotokollet. Styrelsen förfogar över möjligheten att låta annan ta del av styrelsens protokoll, Protokoll ska föras i nummerföljd och förvaras på betryggande sätt.

## § 26 Revisorer

För granskning av föreningens årsredovisning jämte räkenskaperna samt styrelsens förvaltning utses en till två revisorer med högst två revisorssuppleanter av ordinarie föreningsstämma för tiden fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma.

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

Styrelsen ska lämna skriftlig förklaring till ordinarie föreningsstämma över gjorda anmärkningar i revisionsberättelsen.

## **§ 27 Valberedning**

Vid ordinarie föreningsstämma väljs valberedning.

Mandattiden är ett (1) år. Valberedningen ska bestå lägst av två (2) ledamöter. En ledamot utses av föreningsstämman till ordförande i valberedningen.

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

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

# **FONDERING OCH UNDERHÅLL**

## **§ 28 Fonder**

Bostadsrättsföreningen ska ha fond för yttre underhåll.

Styrelsen ska i enlighet med upprättad underhållsplan reservera respektive ta i anspråk medel för yttre underhåll.

## **§ 29 Underhållsplan**

Styrelsen ska;

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

## **§ 30 Vinst eller förlust**

Den vinst eller förlust som kan uppstå på bostadsrättsföreningens verksamhet ska, efter underhållsfondering, balanseras i ny räkning.

Om verksamhetens resultat innebär en förlust ska bostadsrättsföreningen också lämna en upplysning om vad förlusten innebär för bostadsrättsföreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

# **BOSTADSRÄTTSFRÅGOR**

## **§ 31 Utdrag ur lägenhetsförteckning**

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

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

### § 32 Bostadsrättshavarens ansvar

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad, till det inre, hålla lägenheten med tillhörande övriga utrymmen i gott skick. Med ansvaret följer både underhålls- och reparationsskyldighet. Bostadsrättshavarens ansvar omfattar även mark, om sådan ingår i upplåtelsen. Bostadsrättshavaren är också skyldig att följa föreningens regler och beslut som rör skötseln av marken. Föreningen svarar i övrigt för husets underhåll. Till det inre räknas:

- Ytskikt på rummets väggar, golv och tak jämte den underliggande behandling som krävs för att anbringa ytskiktet på ett fackmässigt sätt. Bostadsrättshavaren ansvarar också för fuktisolerande skikt i badrum och våtrum.
- Icke bärande innerväggar
- Inredning lägenhet och övriga utrymmen tillhörande lägenheten exempelvis sanitetsporslin, köksinredning, vitvaror såsom kyl/frys och tvättmaskin. Bostadsrättshavaren svarar också för vattenledningar, avstängningsventiler och anslutningsknappar på vattenledningar till denna inredning.
- glas i fönster och dörrar samt spröjs på fönster
- lägenhetens ytter- och innerdörrar med tillhörande lister, foder, karm och tätningslister.
- insidan av ytterdörr samt beslag, handtag, gångjärn, brevinkast, lås och nycklar.
- till fönster och fönsterdörr hörande beslag, handtag, gångjärn, tätningslister och gångjärn. Bostadsrättsföreningen svarar dock för målning av utifrån synliga delar av fönster/fönsterdörr.
- ledningar för avlopp, gas, vatten och anordningar för informationsöverföring till de delar de är synliga i lägenheten och betjänar endast den aktuella lägenheten.
- armaturer för vatten (blandare, duschmunstycke m m) inklusive packning.
- klämringen runt golvbrunn och rensning av golvbrunn och vattenlås.
- köksfläkt, ventilationsdon och ventilationsfläkt om de inte är en del av husets ventilationssystem. Vid all slags installation av anordning som kan påverka ventilationen krävs alltid styrelsens tillstånd. Bostadsrättshavare ansvarar för rengöring och byte av filter.
- säkringsskåp, samtliga elledningar i lägenheten samt brytare, eluttag och fasta armaturer.
- elradiatorer, elburen golvvärme och elburen handdukstork.
- målning av vattenburna radiatorer och vattenledningar.
- brandvarnare (avser inte nätansluten brandvarnare)

Om lägenheten är utrustad med balkong, altan eller uteplats svarar bostadsrättshavare för renhållning och snöskottning. För balkong/altan svarar bostadsrättshavare för målning och ytbehandling av insida av balkongfront och altanfront samt underhåll av golv. Målning sker enligt bostadsrättsföreningens instruktioner. Om lägenheten är utrustad med takterrass ska bostadsrättshavaren se till att avrinning av dagvatten inte hindras.

Bostadsrättshavaren är skyldig att utan dröjsmål till bostadsrättsföreningen anmäla fel i sådan lägenhetsutrustning som bostadsrättsföreningen svarar för enligt stadgar eller enligt lag.

Bostadsrättshavaren förbinder sig att inför försäljning av bostadslägenheten låta en av bostadsrättsföreningen godkänd förvaltare göra tillsyn av bostadslägenheten. Tillsynen avser ventilation, el och vattenledningar. Kostnaden för denna tillsyn svarar bostadsrättshavaren för.



### **§ 33 Bostadsrättsföreningens ansvar**

Bostadsrättsföreningen svarar för att huset och bostadsrättsföreningens fasta egendom, med undantag av bostadsrättshavarens ansvar enligt *paragrafen 32* är väl underhållet och hålls i gott skick.

Bostadsrättsföreningen svarar vidare för underhåll och reparationer av följande;

- 1) Ledningar för avlopp, värme, elektricitet och vatten om bostadsrättsföreningen har försett lägenheten med ledningar och dessa tjänar fler än en lägenhet (s k stamledningar).
- 2) Ledningar för avlopp och vatten och anordningar för informationsöverföring som bostadsrättsföreningen försett lägenheten med och som finns i golv, tak, lägenhetsavskiljande- eller bärande vägg.
- 3) Vattenburna radiatorer, vattenburen golvvärme, vattenburen handdukstork och värmeledningar i lägenheten som bostadsrättsföreningen försett lägenheten med. Bostadsrättshavaren svarar dock för målning av vattenburna radiatorer och värmeledningar.
- 4) Rökgångar och ventilationskanaler inkluderat hela ventilationssystemet inklusive ventilationsdon samt även spiskåpa/köksfläkt som utgör del av husets ventilation.
- 5) Ytterdörr
- 6) Brevlåda och postbox

### **§ 34 Brand- och vattenledningsskada samt ohyra**

För reparation på grund av brandskada eller vattenledningsskada (skada p g a utströmmande tappvatten) svarar bostadsrättshavaren endast i begränsad omfattning i enlighet med bostadsrättslagen.

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

### **§ 35 Bostadsrättsföreningens övertagande av underhållsåtgärd**

Bostadsrättsföreningen får utföra reparation samt byta inredning och utrustning som bostadsrättshavaren enligt *paragrafen 32* ska svara för. Ett sådant beslut ska fattas av föreningsstämma och får endast avse åtgärd som företas i samband med omfattande underhåll eller ombyggnad av bostadsrättsföreningens hus och som berör bostadsrättshavarens lägenhet.

### **§ 36 Avhjälpande av brist**

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick eller utför en åtgärd i strid med *paragrafen 32* så att någon annans säkerhet äventyras eller det finns risk för omfattande skador på annans egendom och bostadsrättshavaren inte efter uppmaning avhjälpel bristen så snart som möjligt, får bostadsrättsföreningen avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

### **§ 37 Förändring i lägenhet**

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd, i lägenheten;

- göra ingrepp i bärande konstruktion,
- ändring i befintliga ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten
- installation eller ändring av anordning för ventilation
- eller annan väsentlig förändring av lägenheten.

Styrelsen får inte vägra att ge tillstånd om inte åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen. Ett tillstånd får förenas med villkor. Om bostadsrättshavaren är missnöjd med styrelsens beslut får bostadsrättshavaren begära att hyresnämnden prövar frågan.

### **§ 38 Användning av bostadsrätten**

Vid användning av lägenheten ska bostadsrättshavaren se till att de som bor i omgivningen inte utsätts för störningar som i sådan grad kan vara skadliga för hälsan eller annars försämra deras bostadsmiljö att de inte skäligen bör tålas. Bostadsrättshavaren ska även i övrigt vid sin användning av lägenheten iakta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utanför huset.

Bostadsrättshavaren ska hålla noggrann tillsyn över att dessa åligganden fullgörs även av de som hör till bostadsrättshavarens hushåll, de som besöker bostadsrättshavaren som gäst, någon som bostadsrättshavaren har inrymt eller någon som på uppdrag av bostadsrättshavaren utför arbete i lägenheten.

Bostadsrättsföreningen kan anta ordningsregler. Ordningsregler ska vara i överensstämmelse med ortens sed. Bostadsrättshavaren ska följa bostadsrättsföreningens ordningsregler.

Om det förekommer störningar i boendet ska bostadsrättsföreningen ge bostadsrättshavaren tillsägelse att se till att störningarna omedelbart upphör. Det gäller inte om bostadsrättshavaren sägs upp med anledning av att störningarna är särskilt allvarliga med hänsyn till dess art eller omfattning.

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

### **§ 39 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 bostadsrättsföreningen svarar för eller för att avhjälpa brist när bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick.

När bostadsrättshavaren har av sagt sig bostadsrätten eller när bostadsrätten ska tvångssäljas är bostadsrättshavaren skyldig att låta lägenheten visas på lämplig tid. Bostadsrättsföreningen ska se till att bostadsrättshavaren inte drabbas av större olägenheter än nödvändigt.

Bostadsrättsföreningen har rätt att komma in i lägenheten och utföra nödvändiga åtgärder för att utrota ohyra i huset eller på marken.

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

### **§ 40 Andrahandsupplåtelse**

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

Om inte samtycke till andrahandsupplåtelse lämnas av styrelsen får bostadsrättshavaren ändå upplåta sin lägenhet om hyresnämnden lämnas sitt tillstånd.

Samtycke till andrahandsupplåtelse behövs inte

- 1) om en bostadsrätt har förvärvats vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning enligt bostadsrättslagen av en juridisk person som hade panträtt i bostadsrätten och som inte antagits som medlem i bostadsrättsföreningen, eller
- 2) om lägenheten är avsedd för permanentboende och bostadsrätten till lägenheten innehas av en kommun eller en region.

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

#### **§ 41 Inrymma utomstående**

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

#### **§ 42 Ändamål med bostadsrätten**

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

Bostadsrättsföreningen får dock endast åberopa avvikelse som är av avsevärd betydelse för bostadsrättsföreningen eller annan medlem i bostadsrättsföreningen.

#### **§ 43 Avsägelse av bostadsrätten**

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

#### **§ 44 Förverkandegrund**

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

- 1) **Dröjsmål med insats eller upplåtelseavgift**  
om bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats eller upplåtelseavgift utöver två veckor från det att bostadsrättsföreningen efter förfallodagen anmanat bostadsrättshavaren att fullgöra sin betalningsskyldighet.
- 2) **Dröjsmål med årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse**  
om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse, när det gäller bostadslägenhet, mer än en vecka efter förfallodagen.
- 3) **Olovlig upplåtelse i andra hand**  
om bostadsrättshavaren utan nödvändigt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand.
- 4) **Annat ändamål**  
om lägenheten används för annat ändamål än det avsedda
- 5) **Inrymma utomstående**  
om bostadsrättshavaren inrymmer utomstående till men för bostadsrättsföreningen eller annan medlem.
- 6) **Ohyra**  
om bostadsrättshavaren eller den, som lägenheten upplåtits till i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten eller bostadsrättshavaren genom att inte utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen att det finns ohyra i lägenheten bidrar till att ohyran sprids i huset.

**7) Vanvård, störningar eller liknande**

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

**8) Vägrat tillträde**

om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten när bostadsrättsföreningen har rätt till tillträde och bostadsrättshavaren inte kan visa giltig ursäkt till detta.

**9) Skyldighet av synnerlig vikt**

om bostadsrättshavaren inte fullgör skyldighet som går utöver det han ska göra enligt bostadsrättslagen och det måste vara av synnerlig vikt för bostadsrättsföreningen att skyldigheten fullgörs.

**10) Brottsligt förfarande**

om lägenheten helt eller till väsentlig del används för sådan näringsverksamhet eller liknande verksamhet som är brottslig eller där brottsligt förfarande ingår till en inte oväsentlig del eller används för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

En uppsägning ska vara skriftlig.

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

Rättelseanmodan, uppsägning och särskilda bestämmelser.

**Punkt 3-5 och 7-9**

Bostadsrättshavaren får inte sägas upp enligt punkt 3-5 och 7-9 om bostadsrättshavare efter tillsägelse så snart som möjligt vidtar rättelse.

**Punkt 1-6 och 7-9**

Är nyttjanderätten enligt punkt 1-6 och 7-9 förverkad får bostadsrättshavaren ändå inte skiljas från lägenheten på en sådan grund om bostadsrättshavaren vidtar rättelse innan bostadsrättsföreningen har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning. Detta gäller inte om nyttjanderätten är förverkad på grund av särskilt allvarliga störningar i boendet.

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

**Punkt 2**

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

- 1) om avgiften betalas inom tre veckor från det att bostadsrättshavaren har delgetts underrättelse om möjligheten att få tillbaka lägenheten genom att betala avgiften inom denna tid och meddelande om uppsägning och anledning till denna har lämnats till socialnämnden i den kommun där lägenheten är belägen.

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

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

### **Punkt 3**

Bostadsrättshavaren får heller inte sägas upp om bostadsrättshavaren så snart som möjligt ansöker om tillstånd hos hyresnämnden och får ansökan beviljad.

### **Punkt 7**

Vid särskilt allvarliga störningar i boendet gäller vad som sägs i punkt 7 även om bostadsrättshavaren inte uppmanas att vidta rättelse. Tillsägelse om rättelse ska alltid ske om bostadsrätten är upplåten i andra hand.

Innan uppsägning får ske av bostadslägenhet enligt punkt 7 ska socialnämnden underrättas. Vid särskilt allvariga störningar får uppsägning ske utan underrättelse till socialnämnden. En kopia på uppsägningen ska dock skickas till socialnämnden.

### **Punkt 10**

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

### **§ 45 Vissa meddelanden**

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

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

Andra meddelanden till medlemmarna sker genom anslag på lämplig plats inom föreningens fastighet, på webb-plats, brev eller e-post.

## **SÄRSKILDA BESLUT**

### **§ 46 Beslut om bostadsrättsföreningens fastighet**

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

Styrelsen eller firmatecknare får heller inte riva eller besluta om väsentliga förändringar av bostadsrättsföreningens hus eller marksåsom väsentliga till- ny- eller ombyggnad av sådan egendom.

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

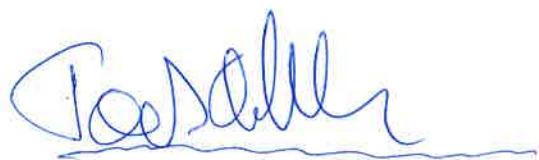
#### § 47 Upplösning av föreningen

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

#### Övrigt

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

Dessa stadgar är antagna vid BRF Storängens  
Föreningsstämma 2025-05-22 Paragraf 18



Tomas Ohlsson

  
Jörgen Emanuelsson