

STADGAR

**för bostadsrättsföreningen Ekeby i Ekerö
716418-0635**

2025-09-01

Innehållsförteckning

Om föreningen

- 1 § Namn och säte
- 2 § Bostadsrättsföreningens verksamhet

Överlåtelse av bostadsrätt och medlemskap

- 3 § Formkrav vid överlåtelse
- 4 § Medlemskap
- 5 § Juridiska personer
- 6 § Andelsförvärv
- 7 § Familjerättsliga förvärv
- 8 § Prövning av medlemskap – juridisk person
- 9 § Prövning av medlemskap – fysisk person
- 10 § Bosättningskrav
- 11 § Nekat medlemskap

Avgifter till bostadsrättsföreningen

- 12 § Insats, årsavgift och upplåtelseavgift
- 13 § Årsavgiftens beräkning
- 14 § Överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse
- 15 § Övriga avgifter
- 16 § Dröjsmål med betalning

Föreningsstämma

- 17 § Räkenskapsår och årsredovisning
- 18 § Föreningsstämma
- 19 § Motioner
- 20 § Extra föreningsstämma
- 21 § Kallelse
- 22 § Dagordning
- 23 § Rösträtt
- 24 § Ombud och biträde
- 25 § Röstning
- 26 § Jäv
- 27 § Resultatdisposition
- 28 § Valberedning
- 29 § Stämmans protokoll
- 30 § Beslut i vissa frågor

Styrelse och revision

- 31 § Styrelsens sammansättning

- 32 § Konstituering
- 33 § Styrelsens protokoll
- 34 § Beslutsförhet och röstning
- 35 § Firmateckning
- 36 § Styrelsens åligganden
- 37 § Revisor
- 38 § Revisionsberättelse

Bostadsrättsinnehavarens rättigheter och skyldigheter

- 39 § Utdrag ur lägenhetsförteckning
- 40 § Bostadsrättsinnehavarens ansvar
- 41 § Ytterligare installationer
- 42 § Brand- och vattenledningsskador samt ohyra
- 43 § Altan och uteplats
- 44 § Felanmälan
- 45 § Bostadsrättsföreningens ansvar
- 46 § Gemensam upprustning
- 47 § Avhjälpande av brist
- 48 § Bostadsrättsföreningens övertagande av underhållsåtgärd
- 49 § Övriga anordningar
- 50 § Förändring i lägenhet

Användning av bostadsrätten

- 51 § Användning av bostadsrätten
- 52 § Sundhet, ordning och gott skick
- 53 § Tillträdesrätt
- 54 § Andrahandsupplåtelse
- 55 § Inneboende

Förverkande

- 56 § Förverkandegrunder
- 57 § Hinder för förverkande
- 58 § Ersättning vid uppsägning
- 59 § Tvångsförsäljning

ÖVRIGT

- 60 § Meddelanden
- 61 § Framtida underhåll
- 62 § Utdelning, upplösning och likvidation
- 63 § Tolkning
- 64 § Stadgeändring

Dessa stadgar har antagits vid föreningsstämmor 2025-05-08 och 2025-09-01 och registrerats av Bolagsverket 2025-09-24.

Om föreningen

1 § Namn och säte

Föreningens namn är Bostadsrättsföreningen Ekeby i Ekerö. Styrelsen har sitt säte i Ekerö kommun.

2 § Bostadsrättsföreningens verksamhet

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

Bostadsrätt är den rätt i bostadsrättsföreningen, som en medlem har på grund av upplåtelsen.

Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

Överlåtelse av bostadsrätt och medlemskap

3 § Formkrav vid överlåtelse

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

Om överlåtelsehandlingen inte uppfyller formkraven är överlåtelsen ogiltig.

4 § Medlemskap

En ny innehavare får utöva bostadsrätten och flytta in i lägenheten endast om denne antagits till medlem i föreningen. Förvärvaren ska ansöka om medlemskap i föreningen på sätt styrelsen bestämmer. Till medlemsansökan ska fogas styrkt kopia på överlåtelsehandlingen.

Styrelsen ska så snart som möjligt från det att ansökan om medlemskap kom in till föreningen, pröva frågan om medlemskap. För att pröva frågan om medlemskap kan bostadsrättsföreningen komma att begära kreditupplysning avseende sökanden.

En medlem som upphör att vara bostadsrättsinnehavare ska anses ha utträtt ur föreningen, om inte styrelsen medger att han eller hon får stå kvar som medlem.

5 § Juridiska personer

Juridisk person får utöva bostadsrätten utan att vara medlem i föreningen, om den juridiska personen har förvärvat bostadsrätten vid exekutiv försäljning eller vid tvångsförsäljning 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 tvångsförsälgas för den juridiska personens räkning.

6 § Andelsförvärv

Den som har förvärvat en andel i bostadsrätt till bostadslägenhet får vägras medlemskap i föreningen om inte bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar, sambor eller andra med varandra varaktigt sammanboende närstående personer.

7 § Familjerättsliga förvärv

Dödsbo efter avliden bostadsrättsinnehavare får 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 bostadsrättsinnehavarens 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 tvångsförsälgas för dödsboets räkning.

8 § Prövning av medlemskap – juridisk person

Juridisk person som förvärvat bostadsrätt till en bostadslägenhet får vägras inträde i föreningen. En juridisk person som är medlem i föreningen får inte utan samtycke av styrelsen genom överlåtelse förvärva ytterligare bostadsrätt till en bostadslägenhet. Kommun och region får inte vägras medlemskap.

9 § Prövning av medlemskap – fysisk person

Medlemskap kan beviljas fysisk person som övertar bostadsrätt i föreningens hus. Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras medlemskap i föreningen om de villkor för medlemskap som föreskrivs i detta avsnitt är uppfyllda och bostadsrättsföreningen skäligen bör godta förvärvaren som bostadsrättsinnehavare. Medlemskap får inte nekas på diskriminerande grund.

10 § Bosättningskrav

Om det kan antas att förvärvaren inte avser att bosätta sig permanent i bostadsrättslägenheten har bostadsrättsföreningen i enlighet med föreningens ändamål rätt att neka medlemskap.

11 § Nekat medlemskap

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

Enligt bostadsrättslagen gäller särskilda regler vid exekutiv försäljning och tvångsförsäljning.

Avgifter till bostadsrättsföreningen

12 § Insats, årsavgift och upplåtelseavgift

Insats, årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen. Ändring av insatsen ska alltid beslutas av föreningsstämma.

13 § Årsavgiftens beräkning

Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal. Årsavgiften ska fastställas så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar. Årsavgiften ska täcka bostadsrättsföreningens löpande verksamhet. Årsavgiftens storlek ska medge att reservering för underhåll av bostadsrättsföreningens fastighet kan ske enligt upprättad underhållsplan.

Beslut om ändring av andelstal ska fattas av föreningsstämma. Om beslutet medför rubbning av det inbördes förhållandet mellan andelstalen blir beslutet giltigt om minst tre fjärdedelar av de röstande på stämman gått med på beslutet.

14 § Överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse

Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen.

Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5 procent och pantsättningsavgiften till högst 1 procent av gällande prisbasbelopp.

Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

Avgift för andrahandsupplåtelse får tas ut efter beslut av styrelsen. Avgiften får årligen uppgå till högst 10 procent av gällande prisbasbelopp. Om en lägenhet upplåts under del av ett år, beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten. Upplåtelse under del av kalendermånad räknas som hel månad. Avgiften betalas av bostadsrättsinnehavare som upplåter sin lägenhet i andra hand.

15 § Övriga avgifter

Föreningsstämman kan besluta att utöver årsavgiften debitera ersättning för taxebundna kostnader såsom värme, varmvatten, renhållning, konsumtionsvatten, elektrisk ström, TV, bredband och telefoni, efter förbrukning, i förhållande till lägenhetsarea, per lägenhet eller efter annan fördelningsnyckel.

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

16 § Dröjsmål med betalning

Årsavgiften ska betalas på det sätt styrelsen beslutar. Betalning får dock alltid ske genom plusgiro eller bankgiro. Om inte årsavgiften eller övriga avgifter enligt detta avsnitt betalas i rätt tid får föreningen ta ut dröjsmålsränta enligt räntelagen på det obetalda beloppet från förfallodagen till full betalning sker samt påminnelseavgift och inkassoavgift enligt lag om ersättning för inkassokostnader m.m.

Föreningsstämma

17 § Räkenskapsår och årsredovisning

Bostadsrättsföreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari – 31 december.

Senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma ska styrelsen till revisorerna lämna årsredovisning. Denna består av förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning, kassaflödesanalys och noter.

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

18 § Föreningsstämma

Föreningsstämman är bostadsrättsföreningens högsta beslutande organ. Ordinarie föreningsstämma ska hållas senast före juni månads utgång.

19 § Motioner

Medlem som önskar få ett ärende behandlat vid föreningsstämma ska anmäla detta senast den 1 april eller inom den senare tidpunkt styrelsen kan komma att besluta.

20 § Extra föreningsstämma

Extra föreningsstämma ska hållas när styrelsen finner skäl till det. Sådan föreningsstämma ska även hållas när det för uppgivet ändamål skriftligen begärs av revisor eller minst 1/10 av samtliga röstberättigade. Begäran ska ange vilket ärende som ska behandlas.

21 § Kallelse

Styrelsen kallar till föreningsstämma. Kallelse till föreningsstämma ska innehålla uppgift om vilka ärenden som ska behandlas på stämman. Beslut får inte fattas i andra ärenden än de som tagits upp i kallelsen.

Kallelse till ordinarie och extra föreningsstämma ska utfärdas tidigast sex veckor och senast två veckor före föreningsstämman även i de fall den ordinarie eller extra stämman skall behandla beslut gällande ändring av stadgarna. Kallelsetiden gäller även om en extra föreningsstämma ska behandla fråga om stadgeändring.

Kallelsen ska utfärdas genom utdelning. Om medlem uppgivit annan adress ska kallelsen istället skickas till medlemmen. Kallelsen ska dessutom anslås på lämplig plats inom föreningens hus eller publiceras på hemsida.

22 § Dagordning

Vid ordinarie föreningsstämma ska förekomma:

1. Öppnande
2. Godkännande av dagordningen
3. Val av stämмоordförande
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
5. Val av två justerare tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit stadgeenligt utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisorns berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition

12. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen
13. Beslut om arvoden åt styrelsen och revisorer för nästkommande verksamhetsår
14. Beslut om antal ledamöter och suppleanter
15. Val av styrelseledamöter och suppleanter
16. Val av revisorer och revisorssuppleant
17. Val av valberedning
18. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
19. Avslutande

På extra föreningsstämma ska utöver punkt 1-7 och 19 förekomma de ärenden för vilken stämman blivit utlyst.

23 § Rösträtt

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar bostadsrätt gemensamt har de dock tillsammans endast en röst. Medlem som innehar flera lägenheter har också endast en röst.

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

24 § Ombud och biträde

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Ombudet ska visa upp en skriftlig, underskriven och daterad fullmakt. Fullmakten ska uppvisas i original och gäller högst ett år från utfärdandet. Ombud får företräda högst två (2) medlemmar. På föreningsstämma får medlem medföra högst ett biträde. Biträdets uppgift är att vara medlemmen behjälplig. Biträde har yttranderätt.

Ombud och biträde får endast vara:

- annan medlem
- medlemmens make/maka, registrerad partner eller sambo
- föräldrar
- syskon
- myndigt barn
- annan närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen i föreningens hus
- god man

Om medlem har förvaltare företräds medlemmen av förvaltaren. Underårig medlem företräds av sin förmyndare.

Är medlem en juridisk person får denne företrädas av legal ställföreträdare, mot uppvisande av ett registreringsbevis som är högst tre månader gammalt.

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

25 § Röstning

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller vid lika röstetal den mening som stämmans ordförande biträder. Blankröst är inte en avgiven röst.

Vid val anses den vald som har fått flest röster. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottning om inte annat beslutas av stämman innan valet förrättas.

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

För vissa beslut krävs särskild majoritet enligt bestämmelser i bostadsrättslagen.

26 § Jäv

En medlem får inte själv eller genom ombud rösta i fråga om:

1. talan mot sig själv,
2. befrielse från skadeståndsansvar eller annan förpliktelse gentemot föreningen,
3. talan eller befrielse som avses i 1 eller 2 beträffande annan, om medlemmen i fråga har ett väsentligt intresse som kan strida mot föreningens intresse

27 § Resultatdisposition

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

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

28 § Valberedning

Vid ordinarie föreningsstämma får valberedning utses för tiden fram till och med nästa ordinarie föreningsstämma. Valberedningens uppgift är att lämna förslag till samtliga personval samt förslag till arvode.

29 § Stämmans protokoll

Vid föreningsstämma ska protokoll 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
3. att om omröstning skett ska resultatet av denna anges i protokollet

Protokollet ska senast inom tre veckor hållas tillgängligt för medlemmarna. Protokollet ska förvaras på betryggande sätt.

30 § Beslut i vissa frågor

Beslut som innebär väsentlig förändring av föreningens hus eller mark ska alltid fattas av

föreningsstämma. Om ett beslut avseende om- eller tillbyggnad innebär att medlems lägenhet förändras ska medlemmens samtycke inhämtas. Om bostadsrättsinnehavaren inte ger sitt samtycke till ändringen, blir beslutet ändå giltigt om minst två tredjedelar av de röstande på stämman har gått med på beslutet och det dessutom har godkänts av hyresnämnden.

Styrelse och revision

31 § Styrelsens sammansättning

Styrelsen består av minst tre och högst sex ledamöter samt minst en och högst fyra suppleanter.

Styrelsen väljs av föreningsstämman. Mandattiden för ordinarie ledamöter är normalt två år och för suppleant ett år. Omval kan ske.

Till ledamot eller suppleant kan förutom medlem även väljas person som tillhör medlemmens familjehushåll och som är bosatt i föreningens hus.

32 § Konstituering

Styrelsen utser inom sig ordförande och andra funktionärer.

33 § Styrelsens protokoll

Vid styrelsens sammanträden ska föras protokoll som justeras av ordföranden och den ytterligare ledamot som styrelsen utser. Protokollen ska förvaras på betryggande sätt och föras i nummerföljd.

Styrelseledamot har rätt att få avvikande mening antecknad till protokollet.

Styrelsens protokoll är tillgängliga endast för ledamöter, suppleanter och revisorer.

34 § Beslutsförhet och röstning

Styrelsen är beslutför när antalet närvarande ledamöter överstiger hälften av samtliga ledamöter. Som styrelsens beslut gäller den mening för vilken mer än hälften av de närvarande röstat eller vid lika röstetal den mening som ordföranden biträder. Är styrelsen inte fulltalig ska de som röstar för beslutet utgöra mer än en tredjedel av hela antalet styrelseledamöter.

En styrelseledamot som är jävig anses som frånvarande.

Suppleanter tjänstgör i den ordning som ordförande bestämmer om inte annat bestämts av föreningsstämma eller framgår av arbetsordning (beslutad av styrelsen).

35 § Firmateckning

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av fyra av styrelsen därtill utsedda styrelseledamöter två i förening, eller av en av styrelsen därtill utsedd styrelseledamot i förening med annan av styrelsen därtill utsedd person.

36 § Styrelsens åligganden

Bland annat åligger det styrelsen:

- att svara för föreningens organisation och förvaltning av dess angelägenheter,
- att avge redovisning för förvaltning av föreningens angelägenheter genom att avlämna årsredovisning som ska innehålla berättelse om verksamheten under året (förvaltningsberättelse) samt redogöra för föreningens intäkter och kostnader under året (resultaträkning) och för dess ställning vid räkenskapsårets utgång (balansräkning),
- att senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma till revisorerna avlämna årsredovisningen,
- att senast två veckor före ordinarie föreningsstämma hålla årsredovisningen och revisionsberättelsen tillgänglig,
- att föra medlems- och lägenhetsförteckning; föreningen har rätt att behandla i förteckningarna ingående personuppgifter på sätt som avses i dataskyddslagstiftningen,
- 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 datum för utförd besiktning samt vid besiktningen och inventeringen gjorda iakttagelser av särskild betydelse.

37 § Revisor

Föreningsstämma ska välja minst en och högst två revisorer med högst två suppleanter. Revisorer och revisorssuppleanter väljs för tiden från ordinarie föreningsstämma fram till och med nästa ordinarie föreningsstämma. Revisorer behöver inte vara medlemmar i föreningen och behöver inte heller vara auktoriserade eller godkända.

38 § Revisionsberättelse

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

Bostadsrättsinnehavarens rättigheter och skyldigheter

39 § Utdrag ur lägenhetsförteckning

Bostadsrättsinnehavare har rätt att på begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen avseende 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, samt
4. insatsen för bostadsrätten.

40 § Bostadsrättsinnehavarens ansvar

Bostadsrättsinnehavaren ska på egen bekostnad hålla det inre av lägenheten och förråd i gott skick. Det innebär att bostadsrättshavaren ansvarar för att såväl underhålla som

reparera lägenheten och att bekosta åtgärderna. Bostadsrättsinnehavaren är också skyldig att följa de anvisningar som styrelsen meddelar rörande utformning och skötsel av uteplatser.

Bostadsrättshavaren bör teckna försäkring som omfattar bostadsrättshavarens underhålls- och reparationsansvar som följer av lag och dessa stadgar.

Bostadsrättshavaren är skyldig att följa de anvisningar som bostadsrättsföreningen lämnar. För vissa åtgärder i lägenheten krävs styrelsens tillstånd enligt 50 §. De åtgärder som bostadsrättshavaren vidtar i lägenheten ska alltid utföras fackmässigt.

Bostadsrättsinnehavaren svarar sålunda för underhåll och reparationer av bland annat:

- ytbeläggning på rummens alla väggar, golv och tak jämte underliggande ytbehandling som krävs för att anbringa ytbeläggningen på ett fackmannamässigt sätt,
- icke bärande innerväggar,
- glas och bågar i fönster, altandörr och ytterdörr,
- till fönster hörande vädringsfilter och tätningslister samt all målning förutom utvändig målning,
- spanjoletter,
- till altandörr och ytterdörr hörande lås och dörrstängare inklusive nycklar samt all målning med undantag för målning av ytterdörrens utsida,
- innerdörrar och säkerhetsgrindar
- lister och foder
- elradiatorer;
- målning av vattenfyllda radiatorer,
- golvvärme som bostadsrättsinnehavaren, såväl nuvarande som tidigare, försett lägenheten med,
- åtkomliga och inbyggda ledningar för vatten och avlopp som finns inne i lägenheten och som betjänar endast bostadsrättsinnehavarens lägenhet,
- undercentral (säkringsskåp) och därifrån utgående el- och informationsledningar (telefon, kabel-tv, data med mera) i lägenheten, kanalisationer, brytare, eluttag och fasta armaturer,
- ventiler och luftinsläpp,
- brandvarnare som ska finnas och vara i funktion, samt
- eldstäder och braskaminer.

I WC, badrum, duschrum eller annat våtrum svarar bostadsrättsinnehavaren därutöver även för:

- fuktisolerande skikt,
- inredning och belysningsarmaturer,
- vitvaror och sanitetsporcelain,
- klämring till golvbrunn rensning av golvbrunn och vattenlås,
- tvättmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning,
- kranar och avstängningsventiler,
- ventilationsdon,
- elektrisk handdukstork.

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

- vitvaror,
- spiskåpa,
- normal skötsel och rengöring av ventilationsaggregatet inklusive filtret,
- rensning av vattenlås,
- diskmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning, samt
- kranar och avstängningsventiler.

41 § Ytterligare installationer

Bostadsrättsinnehavaren svarar även för alla installationer i lägenheten som installerats av bostadsrättsinnehavaren eller tidigare innehavare av bostadsrätten, tex utvändiga vattenutkastare.

42 § Brand- och vattenledningsskador samt ohyra

För reparationer på grund av brand- eller vattenledningsskada svarar bostadsrättsinnehavaren endast i begränsad omfattning i enlighet med bestämmelserna i bostadsrättslagen. Detta gäller även i tillämpliga delar om det finns ohyra i lägenheten.

43 § Altan och uteplats

Om lägenheten är utrustad med altan eller uteplats svarar bostadsrättsinnehavaren för renhållning och snöskottning samt ska se till att avledning för dagvatten inte hindrar renhållning och snöskottning. Bostadsrättsinnehavaren ansvarar även för målning av staket som finns i direkt anslutning till lägenheten, samt gräs och klippning av buskar.

44 § Felanmälan

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

45 § Bostadsrättsföreningens ansvar

Bostadsrättsföreningen svarar för att huset och bostadsrättsföreningens fasta egendom, men undantag för bostadsrättshavarens ansvar enligt 40-43 §§, är väl underhållet och hålls i gott skick.

Bostadsrättsföreningen ansvarar vidare för underhåll och reparationer av följande:

- Ledningar för avlopp, värme, elektricitet och vatten, om bostadsrättsföreningen har försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänar fler än en lägenhet (s.k. stamledningar).
- Vattenburna radiatorer och värmeledningar i lägenheten som bostadsrättsföreningen försett lägenheten med. Bostadsrättsinnehavaren svarar dock för målningen av dessa.
- Postboxar.

46 § Gemensam upprustning

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.

47 § Avhjälpande av brist

Om bostadsrättsinnehavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick eller utför en åtgärd i strid med 50 §, så att någon annans säkerhet äventyras eller det finns risk för omfattande skador på annans egendom har föreningen, efter rättelseanmaning, rätt att avhjälpa bristen på bostadsrättsinnehavarens bekostnad.

48 § Bostadsrättsföreningens övertagande av underhållsåtgärd

Bostadsrättsföreningen får utföra reparation samt byta inredning och utrustning som bostadsrättshavaren enligt 40 § 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 rör bostadsrättshavarens lägenhet.

49 § Övriga anordningar

Anordningar såsom luftvärmepumpar, inglasning, staket, belysningsarmaturer, solskydd, parabolantennor etc. får sättas upp endast efter styrelsens skriftliga godkännande. Om en åtgärd kräver bygglov är det alltid medlemmens ansvar att ansöka och bekosta detta. Bostadsrättsinnehavaren svarar för skötsel och underhåll av sådana anordningar. Om det behövs för husets underhåll eller för att fullgöra myndighetsbeslut är bostadsrättsinnehavaren skyldig att, efter uppmaning från styrelsen, demontera sådana anordningar på egen bekostnad.

50 § Förändring i lägenhet

Bostadsrättsinnehavaren får företa förändringar i lägenheten. Följande åtgärder får dock inte företas utan styrelsens skriftliga tillstånd:

1. ingrepp i bärande konstruktion,
2. vid all slags installation som kan påverka vindsutrymmet,
3. ändring av befintlig ledning för avlopp, värme, eller vatten som inte enbart betjänar bostadsrättsinnehavarens lägenhet eller
4. annan väsentlig förändring av lägenheten

Bostadsrättsinnehavaren svarar för att erforderliga myndighetstillstånd erhålls. Förändringar ska alltid utföras på ett fackmannamässigt sätt.

För en lägenhet som har särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga eller konstnärliga värden krävs alltid tillstånd för en åtgärd som innebär att ett sådant värde påverkas.

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

Användning av bostadsrätten

51 § Användning av bostadsrätten

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

Bostadsrättshavaren ska hålla noggrann tillsyn över att åligganden fullgörs också 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. Ordningsreglerna ska vara i överensstämmelse med ortens sed och stadgarna. Bostadsrättshavaren ska följa bostadsrättsföreningens ordningsregler.

52 § Sundhet, ordning och gott skick

Bostadsrättsinnehavaren är skyldig iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utom huset samt rätta sig efter föreningens ordningsregler. Detta gäller även för den som hör till hushållet, gästar bostadsrättsinnehavaren eller som utför arbete för bostadsrättsinnehavarens räkning.

Marken runt lägenheten är ej upplåten med bostadsrätt, bostadsrättsinnehavaren har ingen rätt att anlägga några anläggningar. Alla ändringar måste utföras med föreningens skriftliga tillstånd.

Hör till lägenheten, förråd, garage eller annat lägenhetskoment ska bostadsrättsinnehavaren iaktta sundhet, ordning och gott skick även i fråga om sådant utrymme, samt rätta sig efter föreningens ordningsregler.

Gods som enligt vad bostadsrättsinnehavaren vet är eller med skäl kan misstänkas vara behäftat med ohyra får inte föras in i lägenheten.

53 § Tillträdesrätt

Företrädare för föreningen har rätt att få komma in i lägenheten, garage samt förråd, när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för eller har rätt att utföra.

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

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

Om bostadsrättsinnehavaren inte lämnar föreningen tillträde till lägenheten, när föreningen har rätt till det, kan styrelsen ansöka om särskild handräckning hos kronofogdemyndigheten.

54 § Andrahandsupplåtelse

En bostadsrättsinnehavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt skriftliga samtycke. Bostadsrättsinnehavare ska skriftligen hos styrelsen ansöka 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 bostadsrättsinnehavaren har skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Tillstånd kan begränsas till en viss tid och förenas med villkor. Styrelsens beslut kan överprövas av hyresnämnden.

55 § Inneboende

Bostadsrättsinnehavare får inte låta utomstående personer bo i lägenheten, om det kan medföra olägenhet för föreningen eller annan medlem.

Förverkande

56 § Förverkandegrunder

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt kan förverkas och föreningen kan säga upp bostadsrättsinnehavaren till avflyttning i följande fall:

- bostadsrättsinnehavaren dröjer med att betala insats, upplåtelseavgift, årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse,
- lägenheten utan samtycke upplåts i andra hand,
- bostadsrättsinnehavaren inrymmer utomstående personer till men för förening eller annan medlem,
- lägenheten används för annat ändamål än vad den är avsedd för och avvikelserna är av väsentlig betydelse för föreningen eller någon medlem,
- bostadsrättsinnehavaren eller den, som lägenheten upplåtits till i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten eller om bostadsrättsinnehavaren, genom att inte utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten, bidrar till att ohyran sprids i huset,
- bostadsrättsinnehavaren inte iakttar sundhet, ordning och gott skick eller rättar sig efter de särskilda ordningsregler som föreningen meddelar,
- bostadsrättsinnehavaren inte lämnar tillträde till lägenheten och inte kan visa giltig ursäkt för detta,
- bostadsrättsinnehavaren inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs,
- lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken till en inte oväsentlig del ingår i brottsligt förfarande eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning,
- om bostadsrättsinnehavaren utan behövligt tillstånd utför en åtgärd som anges i 50 §.

57 § Hinder för förverkande

Nyttjanderätten är inte förverkad om det som ligger bostadsrättsinnehavaren till last är av liten betydelse. I enlighet med bostadsrättslagens regler ska föreningen normalt uppmana bostadsrättsinnehavaren att vidta rättelse innan föreningen har rätt säga upp bostadsrätten. Sker rättelse kan bostadsrättsinnehavaren inte skiljas från bostadsrätten.

58 § Ersättning vid uppsägning

Om föreningen säger upp bostadsrättsinnehavaren till avflyttning har föreningen rätt till skadestånd.

59 § Tvångsförsäljning

Har bostadsrättsinnehavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning kan bostadsrätten komma att tvångsförsälas av kronofogden enligt reglerna i bostadsrättslagen.

Övrigt

60 § Meddelanden

Meddelanden anslås i föreningens hus, på föreningens webbplats, genom e-post eller utdelning.

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 att avhjälpa brist,
3. uppmaning att betala insats eller upplåtelseavgift,
4. tillsägelse att vidta rättelse,
5. underrättelse till panthavare angående obetalda avgifter till bostadsrättsföreningen,
6. uppmaning angående nekat medlemskap.

61 § Framtida underhåll

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

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll ska göras årligen, med belopp i enlighet med antagen underhållsplan vilken antas av styrelsen.

62 § Utdelning, upplösning och likvidation

Om föreningsstämman beslutar att uppkommen vinst ska delas ut ska vinsten fördelas mellan medlemmarna i förhållande till lägenheternas årsavgifter för det senaste räkenskapsåret.

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

63 § Tolkning

För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller bostadsrättslagen, lag om ekonomiska föreningar och övrig lagstiftning. Föreningen kan ha utfärdat ordningsregler för förtydligande av innehållet i dessa stadgar.

64 § Stadgeändring

Föreningens stadgar kan ändras om samtliga röstberättigade är ense om det. Beslutet är även giltigt om det fattas av två på varandra följande föreningsstämmor. Den första stämmans beslut utgörs av den mening som har fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller, vid lika röstetal, den mening som ordföranden biträder. På den andra stämman krävs att minst två tredjedelar av de röstande har gått med på beslutet. Bostadsrättslagen kan för vissa beslut föreskriva högre majoritetskrav.