



**STADGAR**

**FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN  
PARKEN**

**Org nr 716439-6405**



## OM BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN PARKEN

### 1§ **Bostadsrättsföreningens firma och säte**

Bostadsrättsföreningens firma är bostadsrättsföreningen PARKEN i Häljarp. Styrelsen har sitt säte i Häljarp.

### 2§ **Bostadsrättsföreningens ändamål**

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för permanent boende till nyttjande utan begränsning till tiden. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

### 3§ **Samverkan**

Bostadsrättsföreningen bör, för att säkerställa medlemmarnas ekonomiska intressen, genom ett särskilt tecknat avtal uppdra åt HSB att biträda bostadsrättsföreningen i förvaltningen av dess angelägenheter och räkenskaper.

## ÖVERGÅNG AV BOSTADSRÄTT OCH MEDLEMSSKAP

### 4§ **Formkrav vid överlåtelse**

Ett avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp ska upprättas skriftligen och skrivas under av säljare och köpare. Köpehandlingen ska innehålla uppgift om den lägenhet som överlåtelsen avser, pris samt försäkran att köparen mottagit och tagit del av föreningens stadgar. Motsvarande ska gälla vid byte och gåva. Det är säljarens ansvar att förse köparen med aktuella stadgar och gällande ordningsregler. Formkraven gäller även vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning. Om överlåtelseavtalet inte uppfyller formkraven är överlåtelsen ogiltig.

### 5§ **Överlåtelse av bostadsrätt**

Bostadsrättsinnehavare som överlåtit sin bostadsrätt till annan medlem skall till bostadsrättsföreningen snarast inlämna skriftlig anmälan om överlåtelsen med angivande av överlåtelsedag samt till vem överlåtelsen skett. I samband med överlåtelsen ska en gemensam tillsyn av lägenheten ske där representanter för säljare, köpare och styrelsen närvarar.

### 6§ **Ansökan om medlemskap**

Förvärvare av bostadsrätt skall skriftligen ansöka om medlemskap i bostadsrättsföreningen. I ansökan skall anges personnummer och nuvarande adress.

Styrkt kopia av förvärvshandlingen skall alltid bifogas anmälan/ansökan.

Medlemskap i föreningen kan beviljas den som erhåller bostadsrätt genom upplåtelse av föreningen eller som övertar bostadsrätt i föreningens hus. Om det kan antas att köparen inte avser att bosätta sig permanent i bostadsrättslägenheten har bostadsrättsföreningen i enlighet med bostadsrättsföreningens ändamål rätt att neka medlemskap.

Medlemskap får inte nekas på diskriminerande grund.



### **7§ Rätt till medlemskap**

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. En juridisk person samt underårig fysisk person som har förvärvat bostadsrätt till en bostadslägenhet får vägras medlemskap i föreningen.

### **8§ Andelsförvärv**

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

### **9§ Familjerättsliga förvärv**

Om en bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller likande förvärv och förvärvaren inte antagits till medlem, får föreningen uppmana förvärvaren att inom sex månader från uppmaningen visa att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs, får bostadsrätten tvångsförsälas enligt bostadsrättslagen för förvärvarens räkning.

### **10§ Rätt att utöva bostadsrätten**

När en bostadsrätt överlåts till en ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten och tillträda lägenheten endast om han eller hon är medlem eller har beviljats medlemskap i bostadsrättsföreningen. Andrahandsupplåtelse av bostadsrätt tillåts normalt inte, särskilda skäl kan anföras till styrelsen som i undantagsfall kan tillåta detta upp till sex månader efter sedvanlig ansökan om medlemskap. Ett dödsbo efter en avliden bostadsrättsinnehavare får utöva bostadsrätten trots att dödsboet inte är medlem i föreningen. Efter sex månader från dödsfallet får föreningen dock uppmana dödsboet att inom sex månader från uppmaningen visa att bostadsrätten ingått i bodelning eller arvskifte med anledning av bostadsrättsinnehavarens död eller att någon, som inte vägrats medlemskap och inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten. Om den tid som angetts i uppmaningen inte iakttas, får bostadsrätten säljas på offentlig auktion för dödsboets räkning enligt bostadsrättslagen.

### **§11 Prövning av medlemskap**

Frågan om att anta en medlem avgörs av styrelsen.

Styrelsen är skyldig att avgöra frågan om medlemskap, normalt inom en månad från det att skriftlig och fullständig ansökan om medlemskap tagits emot av föreningen. För att pröva medlemskap kan bostadsrättsföreningen komma att ansöka om kreditupplysning avseende sökanden.

### **§12 Nekat medlemskap**

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

Enligt bostadsrättslagen gäller särskilda regler vid exekutiv försäljning och tvångsförsäljning.



## INSATS OCH AVGIFTER

### 13§ Årsavgift, insats och upplåtelseavgift

Insats, årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen. Ändring av insats och andelstal skall alltid beslutas av föreningsstämman. Beslutet blir giltigt om minst tvåtredjedelar av de röstande på föreningsstämman gått med på beslutet. Årsavgiften skall betalas senast sista vardagen före varje kalendermånads början om inte styrelsen beslutat annat. Om inte årsavgiften betalas i rätt tid kan dröjsmålsränta enligt räntelagen utgå på den obetalda avgiften från förfallodagen tills dess fullständig betalning sker samt påminnelseavgift och inkassoavgift enligt lag om ersättning för inkassokostnader.

Föreningens löpande kostnader och utgifter samt avsättning till fonder skall finansieras genom att bostadsrättsinnehavarna betalar sin årsavgift till föreningen. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas storlek. I årsavgiften ingående konsumtionsavgifter kan beräknas efter förbrukning eller ytenhet.

### 14§ Avgifter i samband med överlåtelse och pantsättning

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen.

Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5 % och pantsättningsavgiften till högst 1 % av prisbasbelopp som gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap respektive tidpunkten för underrättelse om pantsättning.

Överlåtaren av bostadsrätten svarar tillsammans med förvärvaren för att överlåtelseavgiften betalas.

Pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

Avgifterna skall betalas på det sätt styrelsen bestämmer.

För tillkommande nyttigheter som utnyttjas endast av vissa medlemmar eller av icke medlemmar beslutas eventuella särskilda avgifter av styrelsen.

## FÖRENINGSTÄMMAN

### 15§ Räkenskapsår och årsredovisning

Bostadsrättsföreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari – 31 december.

Före maj månads utgång varje år skall styrelsen till revisorerna lämna årsredovisning. Denna består av förvaltningsberättelse, resultaträkning balansräkning och eventuella tilläggsupplysningar.

### 16§ Föreningsstämma

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ. Ordinarie föreningsstämma skall hållas årligen före juni månads utgång.

Extra föreningsstämma skall hållas när styrelsen eller revisor finner skäl till det eller när minst 1/10 av samtliga röstberättigade skriftligen begär det hos styrelsen. Begäran ska ange vilket ärende som ska behandlas.

### 17§ Motioner

Medlem, som önskar visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma, ska skriftligen anmäla ärendet till styrelsen före mars månads utgång.



### **18§ Kallelse till föreningsstämma**

Styrelsen kallar till föreningsstämma. Kallelse till föreningsstämman skall innehålla uppgift om de ärenden som ska förekomma på föreningsstämman.

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

Kallelse sker genom anslag på lämplig plats inom bostadsrättsföreningens fastighet, via utdelning eller genom postbefordran.

Om föreningsstämman ska ta ställning till ett förslag om ändring av stadgarna, måste det fullständiga förslaget hållas tillgängligt hos föreningen från tidpunkten för kallelsen fram till föreningsstämman.

Om medlem aviserat annan adress ska det fullständiga förslaget skickas till medlemmen.

Andra meddelande till medlemmarna kan anslås på lämplig plats inom föreningens fastighet, genom utdelning eller postbefordran av brev.

### **19§ Dagordning vid föreningsstämma**

Vid ordinarie föreningsstämma skall förekomma:

- 1) Föreningsstämmans öppnande.
- 2) Godkännande av dagordningen.
- 3) Val av stämмоordförande.
- 4) Anmälan av stämмоordförandes val av protokollförare.
- 5) Val av två personer, tillika rösträknare att jämte stämмоordförande justera protokollet.
- 6) Fråga om kallelse skett i behörig ordning.
- 7) Föredragning av styrelsens årsredovisning.
- 8) Föredragning av revisionsberättelsen.
- 9) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
- 10) Beslut om resultatdisposition enligt den fastställda balansräkningen.
- 11) Beslut om ansvarsfrihet åt styrelsen ledamöter.
- 12) Val av ordförande, styrelseledamöter och eventuella suppleanter
- 13) Beslut om arvoden åt styrelseledamöter som valts av föreningsstämman.
- 14) Beslut om revisor och revisorssuppleant.
- 15) Beslut om valberedning.
- 16) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen.
- 17) Föreningsstämmans avslutande.

På extra föreningsstämma skall kallelsen, utöver punkt 1-6 ovan, ange de ärenden som ska behandlas.

### **20§ Rösträtt och ombud**

Vid föreningsstämman har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar bostadsrätt gemensamt har de tillsammans en röst vilket också gäller om medlem innehar flera bostadsrätter.

Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina åtaganden mot föreningen enligt dessa stadgar eller enligt lag. Medlem som inte betalat förfallen insats eller årsavgift har inte rösträtt.

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Ombudet skall lämna in skriftlig, daterad fullmakt.

Fullmakten ska vara i original och gäller högst ett år från utfärdandet. Endast annan medlem, make/motsvarande som varaktigt sammanbor med medlemmen eller närstående får vara ombud.

Ombud får bara företräda en medlem.



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 beslutats av samtliga röstberättigade som är närvarande vid föreningsstämman. Medlem får på föreningsstämma medföra ett biträde som har yttranderätt.

### **21§ Röstning**

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som har fått mer än hälften av de angivna rösterna eller vid lika antal den mening som stämмоordföranden biträder. Vid personval anses den vald som fått flest röster. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottning om inget annat beslutats av föreningsstämman innan valet förrättas. För vissa beslut krävs särskild majoritet enligt bestämmelser i lag.

### **22§ Protokoll**

Ordförande vid föreningsstämman ska se till att det förs protokoll. För protokoll gäller att; Röstlängden ska tas in eller bifogas protokollet, Föreningsstämmans beslut ska föras in i protokollet, Om röstning har skett ska resultatet anges i protokollet. Det justerade protokollet från föreningsstämman skall hållas tillgängligt för medlemmarna senast tre veckor efter stämman och förvaras betryggande.

## **STYRELSE OCH REVISORER**

### **23§ Styrelse**

Styrelsen består av minst tre och högst sju ledamöter med högst tre suppleanter. Föreningsstämman väljer styrelsens ordförande och övriga styrelseledamöter och suppleanter. Mandattiden är högst två år. Ledamot och suppleant kan väljas om. Om helt ny styrelse väljs av föreningsstämman ska mandattiden för hälften, eller vid udda antal närmast högre antal, vara ett år.

Till styrelseledamot och suppleant kan förutom medlem väljas även make till medlem och närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen. Valbar är endast myndig person som är bosatt i föreningens fastighet.

### **24§ Konstituering och firmatecknare**

Styrelsen konstituerar sig själv med undantag av styrelsens ordförande som väljs av föreningsstämman. Styrelsen utser inom sig sekreterare.

Bostadsrättsföreningens firma tecknas av styrelsen. Styrelsen kan utse högst fyra ledamöter att två tillsammans teckna bostadsrättsföreningens firma.

### **25§ Beslutsförhet**

Styrelsen är beslutsför när antalet närvarande ledamöter vid sammanträdet överstiger hälften av samtliga styrelseledamöter. Som styrelsens beslut gäller den mening för vilken mer än hälften av de närvarande röstat eller vid lika röstetal den mening som biträds av ordföranden.

När minsta antal ledamöter är närvarande krävs enhällighet för giltigt beslut.



**26§ Protokoll vid styrelsesammanträde**

Vid styrelsens sammanträden ska det föras protokoll. Protokollet justeras av ordföranden för sammanträdet och den ytterligare ledamot som styrelsen utser vid sammanträdet. Styrelseledamot har rätt att få avvikande mening antecknad till protokollet.

Styrelsen ansvar för dokumentationen av bostadsrättsföreningens ordningsregler och att uppdatera dessa vid behov. På föreningsstämman ska punkt om redovisning av föreningens ordningsregler tas med om styrelsen under året som gått sedan förra föreningsstämman kompetterat/föreslår att komplettera ordningsreglerna. Ordningsregel av särskild vikt ska tas upp och beslutas på föreningsstämma.

Endast styrelseledamot och revisor har rätt att ta del av sammanträdesprotokoll. Styrelsen förfogar över möjligheten att låta annan ta del av valda delar av styrelsens protokoll.

Protokoll ska förvaras betryggande och ska föras i nummerföljd.

**27§ Avgränsning för styrelsen**

Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt och inte heller riva eller företa mer omfattande till- eller ombyggnadsåtgärder av sådan egendom.

**28§ Revisorer**

Revisorerna ska till antalet vara lägst en och högst tre, samt högst en suppleant. Revisorer och revisors-suppleanter väljs på föreningsstämma och mandattiden är fram till nästa ordinarie föreningsstämma.

Revisorerna ska bedriva sitt arbete så att revisionen är avslutad och revisionsberättelsen lämnad till styrelsen senast tre veckor före föreningsstämman. Styrelsen skall avge förklaring till ordinarie föreningsstämma över eventuella gjorda anmärkningar i revisionsberättelsen.

Årsredovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över gjorda anmärkningar i revisionsberättelsen skall hållas tillgängliga för medlemmarna minst en vecka före den föreningsstämma på vilken ärendet ska behandlas.

**29§ Valberedning**

Vid ordinarie föreningsstämma väljs valberedning. Mandattiden är fram till nästa ordinarie föreningsstämma. Valberedningen kan bestå av medlemmarna i styrelsen. Valberedningen bereder och föreslår personer till de förtroendeuppdrag som föreningsstämman ska tillsätta.



## FONDERING OCH UNDERHÅLL

### 30§ Yttre fond

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

### 31§ Underhållsplan

Styrelsen ska

- Upprätta en underhållsplan för genomförande av underhåll av bostadsrättsföreningens fastighet och egendom.
- Årligen budgetera för att säkerställa att tillräckliga medel finns för underhåll av bostadsrättsföreningens fastighet.
- Regelbundet uppdatera underhållsplanen.

### 32§ Över- och underskott

Det över- eller underskott som kan uppstå på bostadsrättsföreningens verksamhet ska, efter underhållsfondering, balanseras i ny räkning.

## BOSTADSRÄTTSFRÅGOR

### 33§ Lägenhetsförteckning

Bostadsrättshavare har rätt att få utdrag ur lägenhetsförteckningen beträffande sin bostadsrätt.

Utdraget ska ange:

- Lägenhetens beteckning och rumsantal
- Dagen för Bolagsverkets registrering
- Bostadsrättshavarens namn
- Eventuell insats för bostadsrätten
- Vad som finns antecknat rörande pantsättning av bostadsrätten
- Datum för utfärdandet

### 34§ Bostadsrättshavarens ansvar

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten, tillhörande disponibla utrymmen och tomt i gott skick. Föreningen svarar för husets skick i övrigt.

Bostadsrättshavaren bör teckna försäkring som omfattar bostadsrättshavarens underhålls- och reparationsansvar som följer av lag och dessa stadgar. Om bostadsrättsföreningen tecknat en motsvarande försäkring till förmån för bostadsrättshavaren svarar bostadsrättshavaren i förekommande fall för självrisk och kostnader som kan uppstå för åldersavdrag.

Bostadsrättshavaren är skyldig att följa de anvisningar som bostadsrättsföreningen lämnar beträffande ordningsregler, installationer, skötsel och hantering särskilt avseende avlopp, vatten, värme, gas, el,



ventilation, sophantering och anordning för informationsöverföring. För vissa åtgärder i lägenheten eller på tomt krävs styrelsens tillstånd, se § 40.

De åtgärder bostadsrätthavaren eller anlita hantverkare vidtar i lägenheten ska alltid utföras fackmannamässigt enligt det regelverk som är gällande vid åtgärdens utförande.

Bostadsrätthavaren svarar sålunda bl.a. för lägenhetens

1. Ytskikt på rummets väggar, golv och tak jämte den underliggande behandling som krävs för att anbringa ytskiktet på ett fackmannamässigt sätt. Bostadsrättsinnehavaren ansvarar också för fuktisolerande skikt i badrum och våtrum.
2. Icke bärande innerväggar
3. Inredning i lägenheten och övriga utrymmen tillhörande lägenheten, t.ex. sanitetsporlin, köksinredning, vitvaror såsom kyl/frys och tvättmaskin.
4. Bostadsrätthavaren ansvarar också för ledningar och övriga installationer för vatten, avlopp, värme, gas, ventilation och el till de delar dessa befinner sig inne i lägenheten och inte är stamledningar; svagströmsanläggningar; i fråga om vattenfyllda radiatorer och stamledningar svarar bostadsrätthavaren dock endast för målning; i fråga om stamledningar för el svarar bostadsrätthavaren endast fr o m lägenhetens undercentral.
5. Armaturer för vatten (blandare, duschmunstycke mm) inklusive packningar, avstängningsventiler och eventuella anslutningskopplingar till vattenledning.
6. Golvbrunnar inklusive regelbunden rensning av golvbrunnar och vattenlås.
7. Eldstäder, braskaminer och rökgångar.
8. Köksfläkt/spiskåpa, ventilationsdon och ventilationsfläkt om de inte är en del av husets ventilationssystem. Installation av anordning som påverkar fastighetens ventilation kräver styrelsens tillstånd.
9. Säkringsskåp, samtliga elledningar i lägenheten samt brytare, eluttag och armaturer.
10. Brandsläckare, brandvarnare och brandfilt.
11. Elburen golvvärme, handdukstork etc som bostadsrätthavare försett lägenheten med.
12. Ytter- och innerdörrar samt fönster och fönsterdörrar.
13. Dörrlås och nycklar.
14. Säkerställa tillgängligheten till fastighetens krypgrund via lucka i respektive lägenhet.
15. Ingår i bostadsrättsupplåtelsen förråd, parkering eller annat lägenhetskomplement har bostadsrätthavaren samma ordnings-, underhålls- och reparationsansvar för dessa utrymmen som för lägenheten enligt ovan. Detta gäller även markområde som är upplåten med bostadsrätt.

Ovanstående är bostadsrätthavarens ansvar om inte styrelsen beslutar om annat i samband med att väsentliga underhållsarbeten ska genomföras.

Bostadsrätthavaren svarar dock inte för den installation som föreningen försett lägenheten med för framställning av värme men ska följa de skötselinstruktioner som styrelsen meddelar. Rengöring av värme pannans filter ska t.ex. göras regelbundet av bostadsrätthavaren.

Bostadsrätthavaren svarar för åtgärder i lägenheten som vidtagits av tidigare bostadsrätthavare såsom reparationer, underhåll, installationer m.m.

Lägenhet som är utrustad med altan och uteplats som hör till lägenheten svarar bostadsrätthavaren för att hålla i god ordning. Skötsel och underhåll av skiljevägg och häckar ska bostadsrätthavaren följa styrelsens anvisningar och gällande ordningsregler.



Bostadsrättshavaren ansvarar för att avrinning för dagvatten inte hindras genom att bl.a. tömma uppsamlare vid stuprör regelbundet.

Bostadsrättshavaren är skyldig att till bostadsrättsföreningen anmäla fel och brister i sådan lägenhet, utrustning eller ledningar som bostadsrättsföreningen ansvarar för enligt denna stadgebestämmelse eller enligt lag.

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

Bostadsrättshavaren svarar för reparation i anledning av brand eller vattenledningsskada i lägenheten om skadan har uppkommit genom bostadsrättshavarens eget vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som tillhör hans hushåll eller gästar honom eller av annan som han inrymt i lägenheten eller som utför arbete där för hans räkning.

I fråga om brandskada som bostadsrättshavaren inte själv vållat gäller vad som nu sagts om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn som han eller hon bort iaktta.

Om ohyra förekommer i lägenheten skall motsvarande ansvarsfördelning gälla som vid brand eller vattenledningsskada.

### **36§ Bostadsrättsföreningens ansvar**

Bostadsrättsföreningen svarar för att huset och bostadsrättsföreningens fasta egendom, med undantag av bostadsrättshavarens ansvar enligt 33§, är väl underhållet och hålls i gott skick.

Bostadsrättsföreningen svarar vidare för underhåll och reparation av följande:

1. Ledningar för avlopp, gas, vatten och anordningar för informationsöverföring om föreningen försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänar fler än en lägenhet.
2. Ledningar för avlopp, gas, vatten och anordningar för informationsöverföring som föreningen försett lägenheten med och som finns i golv, tak, lägenhetsavskiljande- eller bärande vägg.
3. Radiatorer och värmeledningar i lägenheten som bostadsrättsföreningen försett lägenheten med
4. Rökgångar och ventilationskanaler
5. Byte av ytterdörrar och fönster vid större planerat underhåll
6. Fastighetens fasad, gemensam parkering och andra gemensamma ytor

### **37§ Bostadsrättsföreningens övertagande av underhållsåtgärd**

Bostadsrättsföreningen får utföra underhåll, reparation samt byta inredning och utrustning som bostadsrättshavaren enligt 33§ ansvarar 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 till gagn för föreningens syfte och ändamål och som berör bostadsrättshavarens lägenhet.

### **38§ Förändring av bostadsrättslägenhet**

Om ett beslut som fattats på föreningsstämma innebär att en lägenhet som upplåtits med bostadsrätt kommer att förändras eller i sin helhet behöver tas i anspråk av bostadsrättsföreningen med anledning av en om- eller tillbyggnad ska bostadsrättshavaren ha gått med på beslutet. Om bostadsrättshavaren inte ger sitt samtycke till förändringen, blir beslutet ändå giltigt om minst två tredjedelar av de röstande på föreningsstämman har gått med på beslutet.



### **39§ Avhjälpande av brist**

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens eller dess tillhörande utrymmen och mark så att annans säkerhet äventyras eller det finns risk för omfattande skador på annans egendom och inte efter uppmaning avhjälpes bristen så snart som möjligt, får bostadsrättsföreningen avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

### **40§ Ingrepp i upplåten lägenhet eller tomt**

Bostadsrättshavaren får inte göra någon väsentlig förändring i lägenheten eller upplåten mark utan tillstånd av styrelsen t.ex.

- Ingrepp i bärande konstruktion
- Ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme, el, gas eller vatten, s.k. stamledningar
- Annan väsentlig förändring av lägenhet
- Förändring av tomtgränsmarkering
- Uppförande av byggnad på upplåten bostadsrätt

En förändring får aldrig innebära bestående olägenhet för föreningen eller annan medlem. Underhåll och reparationsåtgärder skall utföras på ett fackmannamässigt sätt och i enligt med gällande regelverk. Som väsentlig förändring räknas bl.a. alltid förändring som kräver bygglov eller innebär ändring av ledning för vatten, avlopp eller värme. Tillbyggnad/utbyggnad av uterum/altan, förändring av tomtgränsmarkering etc ska alltid ansökas hos styrelsen som ansvarar för föreningens helhetsintryck.

Bostadsrättshavaren svarar för att erforderliga myndighets tillstånd erhålls.

### **41§ Användning av bostadsrätten**

Bostadsrättshavaren är skyldig att när han eller hon använder lägenheten och andra delar av fastigheten iakttäta det som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom och utanför fastigheten.

Bostadsrättshavaren ska se till att de som bor i omgivningen inte utsätts för störningar som inte skäligen bör tålas. Bostadsrättshavaren ska hålla noggrann tillsyn över att detta också iakttas av den som hör till hans hushåll eller gästar honom eller av någon annan som han inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans räkning.

Bostadsrättsföreningen har ordningsregler som bostadsrättsinnehavaren är skyldig att följa. Vid komplettering/förändring av ordningsreglerna ska samtliga medlemmar snarast informeras skriftligen.

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 deras art eller omfattning.

Föremål som enligt vad bostadsrättshavaren vet är eller med skäl kan misstänka vara behäftat med ohyra får inte föras in i lägenheten.

### **42§ Tillträde till lägenheten**

Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn, avhjälpa brist eller för att utföra arbete som föreningen beslutat och svarar för. Skriftligt meddelande om detta skall delas ut till berörda medlemmar, om möjligt med tre veckors varsel. Om bostadsrättsföreningen förvägras tillträde på avsatt tid för att utföra beslutat arbete, trots rimlig framförhållning, får bostadsrättsföreningen debitera bostadsrättshavaren för den extra kostnad som kan uppstå.



Bostadsrättshavaren är skyldig att tåla sådana inskränkningar i nyttjanderätten som föranleds av nödvändiga åtgärder t.ex. för att utrota ohyra i fastigheten, även om bostadsrättshavarens lägenhet inte besväras av ohyra.

Om bostadsrättshavaren inte lämnar föreningen tillträde till lägenheten när föreningen har rätt till det, kan myndighet besluta om handräckning hos kronofogden.

När bostadsrättshavare avsagt sig bostadsrätten eller om 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.

Bostadsrättshavaren får inte inrymma utomstående personer i lägenheten om detta kan vara till men för föreningen eller annan medlem.

#### **43§ Ändamål med bostadsrätten**

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

#### **44§ Avsägelse av bostadsrätt**

En bostadsrättshavare får avsäga sig bostadsrätten tidigast två efter upplåtelsen och därigenom bli fri från sina plikter som bostadsrättshavare. Avsägelsen ska göras skriftligen hos styrelsen. Vid en avsägelse övergår bostadsrätten till bostadsrättsföreningen vid det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från avsägelsen eller vid det senare månadsskifte som angetts i avsägelsen.

#### **45§ Upphävande av överlåtelseavtal**

Om bostadsrättshavaren inte i rätt tid betalar insats eller upplåtelseavgift som skall betalas innan lägenheten får tillträdas och sker inte heller rättelse inom en månad från anmaning får föreningen häva upplåtelseavtalet. Detta gäller inte om lägenheten tillträtts med styrelsens medgivande.

Om avtalet hävs har föreningen rätt till skadestånd.

#### **46§ Förverkansgrunder**

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts är med de begränsningar som följer nedan förverkad och bostadsrättsföreningen har rätt att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning,

##### **1) Dröjsmål med insats eller upplåtelseavgift**

Om bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats eller upplåtelseavgift utöver två veckor från det att föreningen efter förfallodagen anmanat honom att fullgöra sin betalningsskyldighet.

##### **2) Dröjsmål med årsavgift**

Om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift mer än en vecka efter förfallodagen.

##### **3) Olovlig upplåtelse i andra hand**

Om bostadsrättshavaren utan behövligt 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 personer till men för bostadsrättsföreningen eller annan medlem.
- 6) **Ohyra**  
Om bostadsrättshavaren genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten eller om bostadsrättshavaren genom att inte utan oskäligt dröjsmål underrättat styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten bidrar till att ohyran sprids i lägenheten.
- 7) **Vanvård, störningar och liknande**  
Om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren utsätter omgivningen för störningar, inte iakttar ordning och gott skick eller inte följer bostadsrättsföreningens ordningsregler.
- 8) **Vägrat tillträde**  
Om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt 42§ och han eller hon inte kan visa giltig ursäkt för detta.
- 9) **Skyldighet av synnerlig vikt**  
Om bostadsrättshavaren inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för bostadsrättsföreningen att skyldigheten fullgörs samt
- 10) **Brottsligt förfarande**  
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.

Nyttjanderätten är inte förverkad om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av ringa betydelse. En uppsägning ska vara skriftlig.

### Särskilda anmärkningar

- a) Uppsägning enligt punkt 1-5 eller 7-9 får ske om bostadsrättshavaren låter bli att efter tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål.
- b) Är nyttjanderätten enligt punkt 1-5 eller 7-9 förverkad men rättelse sker innan bostadsrättsföreningen har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning, får bostadsrättshavaren inte därefter skiljas från lägenheten på den grunden. Detta gäller dock inte om nyttjanderätten är förverkad på grund av särskilt allvarliga störningar i boendet.
- c) Bostadsrättshavaren får inte heller skiljas från lägenheten enligt punkt 6 eller 9 om bostadsrättsföreningen inte har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning inom tre månader från den dag då bostadsrättsföreningen fick reda på förhållande som avses.
- d) Är nyttjanderätten enligt punkt 2 förverkad på grund av dröjsmål med betalning av årsavgift och bostadsrättsföreningen har med anledning av detta sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning, får denne på grund av dröjsmålet inte skiljas från lägenheten 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 uppsägningen och anledningen till denna har lämnats till socialnämnden i den kommun där lägenheten är belägen.

Bostadsrättshavare får 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



liknande oförutsedd omständighet och avgiften betalas så snart det var möjligt, dock senast när tvisten om avhysning avgörs i första instans.

Vad som sägs i första stycket gäller inte om bostadsrättshavaren, genom att vid upprepade tillfällen inte betalat avgiften, har åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att bostadsrättshavaren skäligen inte bör få behålla lägenheten.

Beslut om avhysning får meddelas tidigast tredje vardagen efter utgången av den tid som anges i första stycket.

- e) Uppsägning enligt punkt 3 får dock inte ske om bostadsrättshavaren utan dröjsmål ansöker om tillstånd för upplåtelsen och får ansökan beviljad. Bostadsrättshavaren får endast skiljas från lägenheten om bostadsrättsföreningen har sagt till bostadsrättshavaren att vidta rättelse. Uppmaningen att vidta rättelse ska ske inom två månader från den dag då bostadsrättsföreningen fick reda på förhållande som avses i punkt 3.
- f) Vid särskilt allvarliga störningar i boendet gäller vad som sägs i punkt 7 även om någon tillsägelse om rättelse inte har skett. Ingen uppsägning får ske av bostadsrättslägenhet enligt punkt 7 utan underrättelse till socialnämnden, en kopia av uppsägningen ska skickas till socialnämnden.
- g) 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 har inletts inom samma tid, har bostadsrättsföreningen dock kvar sin rätt till uppsägning intill dess att två månader har gått från det att domen i brottsmålet har vunnit laga kraft eller det rättsliga förfarandet har avslutats på annat sätt.

#### **47§ Meddelanden gällande tillsägelse eller uppmaning**

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

- Tillsägelse om störningar i boendet
- Tillsägelse att avhjälpa en brist
- Uppmaning att betala insats eller upplåtelseavgift
- Tillsägelse att vidta rättelse
- Meddelande till socialnämnden
- Underrättelse till panthavare angående obetalda avgifter till bostadsrättsföreningen
- Uppmaning till juridiska personer, dödsbon mfl angående nekat medlemskap

Övriga meddelanden till medlemmarna kan lämpligen delas ut via brevlådor eller sättas upp som anslag på lämplig plats inom föreningens fastighet.

#### **48§ Rätt till skadestånd**

Om föreningen säger upp bostadsrättshavaren till avflyttning, har föreningen rätt till skadestånd.

#### **49§ Försäljning av lägenhet vid uppsägning**

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning i fall som avses i 45§, skall bostadsrätten säljas på offentlig auktion så snart det kan ske om inte föreningen, bostadsrättshavaren och de kända borgenärer vars rätt berörs av försäljningen kommer överens om annat. Försäljningen får dock anstå till dess att brister som bostadsrättshavaren svarar för har blivit åtgärdade.

Offentlig auktion skall hållas av en god man som på föreningens begäran förordnas av tingsrätten.



**50§ Upplösning och likvidation**

Om föreningen upplöses skall behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas storlek.

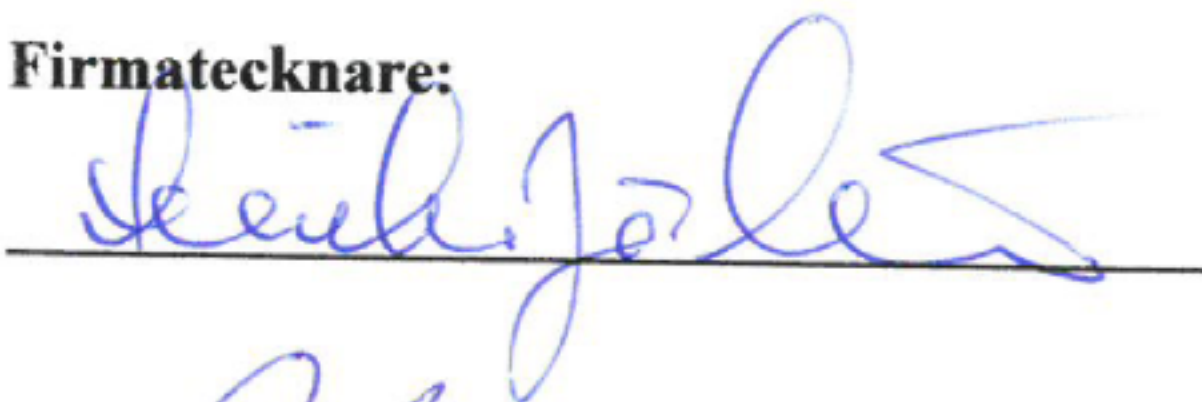
**51§ Övrigt**

För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar samt övrig lagstiftning.

**Dessa stadgar har antagits vid följande föreningsstämmor**

**2017-06-07 och 2017-06-26**

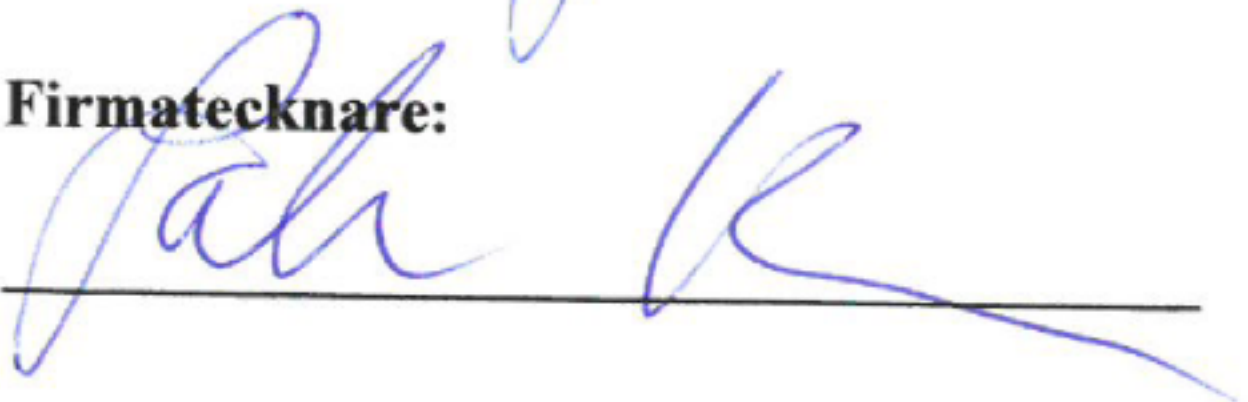
**Firmatecknare:**

  
\_\_\_\_\_

**Namnförtydligande:**

**Annika Jörlert**

**Firmatecknare:**

  
\_\_\_\_\_

**Namnförtydligande:**

**Sofia Fagerberg**



... och att de som har varit i kontakt med honom ska vara beredda på att han kan komma tillbaka till Sverige.

... och att de som har varit i kontakt med honom ska vara beredda på att han kan komma tillbaka till Sverige.

... och att de som har varit i kontakt med honom ska vara beredda på att han kan komma tillbaka till Sverige.

... och att de som har varit i kontakt med honom ska vara beredda på att han kan komma tillbaka till Sverige.

... och att de som har varit i kontakt med honom ska vara beredda på att han kan komma tillbaka till Sverige.

... och att de som har varit i kontakt med honom ska vara beredda på att han kan komma tillbaka till Sverige.

... och att de som har varit i kontakt med honom ska vara beredda på att han kan komma tillbaka till Sverige.

... och att de som har varit i kontakt med honom ska vara beredda på att han kan komma tillbaka till Sverige.

... och att de som har varit i kontakt med honom ska vara beredda på att han kan komma tillbaka till Sverige.

... och att de som har varit i kontakt med honom ska vara beredda på att han kan komma tillbaka till Sverige.

... och att de som har varit i kontakt med honom ska vara beredda på att han kan komma tillbaka till Sverige.

... och att de som har varit i kontakt med honom ska vara beredda på att han kan komma tillbaka till Sverige.